DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

CONVENTION PLURIANNUELLE

DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU GRAND SENONAIS

COFINANCÉE PAR L'ANRU

DANS LE CADRE DU NPNRU

Quartier Arènes/Champs-Plaisants

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre

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

Monsieur Nicolas GRIVEL ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

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

La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais (CAGS) représentée par son président, ci-après désigné « le porteur de projet », Madame Marie-Louise FORT,

La commune de Sens, représentée par Madame le Maire, Madame Marie-Louise FORT,

Les maîtres
d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention :

Le bailleur social Brennus Habitat représenté par sa Directrice Générale Mme Béatrice GAULARD,

La communauté d'Agglomération du Grand Sénonais et la ville de Sens,

L'association Pénélope représentée par son Président M Charles-Hervé MOREAU,

Action Logement Services, dont le siège est situé 21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris représenté par sa Directrice Renouvellement Urbain Mme Delphine SANGODEYI, dûment habilitée aux fins des présentes,

L'association Foncière Logement représentée par son Président M Hugues VANEL

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

ET :

La Caisse des Dépôts

L'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Le Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté

Le Conseil départemental

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 5
LES DÉFINITIONS 6
LES SIGLES 6
TITRE I - LES QUARTIERS 8
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 9
Article 1. Les éléments de contexte 9
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 12
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville 12
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet 17
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation 20
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 21
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 21
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 23
Article 4. La description du projet urbain 26
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) 26
Article 4.2 La description de la composition urbaine 31
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 33
Article 4.4 Clause de revoyure 35
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité 36
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 36
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité 40
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 40
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 46
Article 7.1 La gouvernance 46
Article 7.2 La conduite de projet 47
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 49
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 50
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 51
Article 8. L'accompagnement du changement 52
Article 8.1 Le projet de gestion 52
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 58
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 62
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION 64
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel . 64
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle 65

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU 79
Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI 79
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 80
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements 81
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU 81
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 81
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah 82
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts 82
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés 82
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...83
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU 83
Article 12.1 Le reporting annuel 83
Article 12.2 Les revues de projet 83
Article 12.3 Les points d'étape 84
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ... 84
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet 84
Article 13. Les modifications du projet 84
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 84
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention 85
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 85
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle 85
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU 85
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 85
Article 14.3 Le contrôle et les audits 86
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage 86
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention 86
Article 14.6 Le traitement des litiges 86
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES 87
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU 87
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet 87
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers 87
Article 17.1 Communication 87
Article 17.2 Signalétique 88

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

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

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

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de l'Agglomération du Grand Sénonais cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- Par le comité d'engagement du **11 septembre 2019**

La présente convention pluriannuelle, sur laquelle s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques.

LES DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Vile Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

LES SIGLES

- **ANRU** : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine - Etablissement public chargé de la mise en œuvre et du cofinancement des opérations nationales de rénovation urbaine.

- **DHUP :** Direction de l'Habitat, de l'urbanisme et des Paysages - Rattachée au Ministère de la Cohésion des territoires, elle intervient dans le champ du développement et de l'aménagement durable des territoires.

- **DPE :** Diagnostic de Performance Energétique – Classement des biens immobiliers en fonction de leur consommation énergétique en kWh/m²/an, allant d'un niveau très faible, 50kWh ou moins (DPE A), à très élevé, 451kWh ou plus (DPE G).

- **FEDER :** Fonds Européen de Développement Régional – Fonds mobilisé pour le renforcement de la cohésion économique et sociale de l'UE, le FEDER intervient en faveur de l'investissement pour la compétitivité des PME, le développement des technologies de l'information et de la communication et le soutien à la transition vers une économie à faibles émission de carbone.

- **IRIS :** Îlots Regroupés pour l'Information Statistique - Echelle infra-communale pour les communes d'au moins 10 000 habitants utilisée par l'INSEE dans son travail de compilation de données statistiques.

- **MOA :** Maître d'ouvrage.

- **NPNRU :** Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (2014-2024) - Deuxième génération d'opérations de rénovation urbaines (voir PRU).

- **OPAH :** Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Convention passée entre l'Etat, l'ANAH et des collectivités territoriales en faveur de la requalification et réhabilitation de quartiers d'habitat.

- **PLH :** Programme Local de l'Habitat – Document stratégique intercommunal de programmation en matière d'Habitat.

- **PLU :** Plan Local d'Urbanisme - Défini au niveau communal ou intercommunal (PLUi), il établit un zonage du territoire et les principales règles d'urbanisme s'y appliquant.

- **PLUi-H :** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec le volet habitat.

- **PRU** : Programme de Rénovation Urbaine (2004-2014) - Programme de requalification urbaine partenarial, ayant permis la rénovation de plus de 490 quartiers pour près de 12,35 milliards d'euros d'investissements.

- **PSL :** Plan Stratégique Local - Document stratégique porté par les EPCI disposant de Quartiers ayant bénéficié d'opérations de rénovation urbaine, dressant une évaluation du PRU et les perspectives d'interventions socio urbaines pour les quartiers concernés.

- **QPV :** Quartiers Politique de la Ville - Définis par la loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, ces quartiers constituent la géographie prioritaire de la politique de la ville et se substituent aux Zones Urbaines Sensibles. Ils sont définis sur la base d'un critère unique, le niveau de revenus par habitant.

- **SCoT :** Schéma de Cohérence territoriale - Document d'urbanisme planifiant à l'échelle d'un groupement de commune, un projet de territoire stratégique. Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles.

- **SRADDT** : Schéma Régional d'Aménagement et Développement Durable du Territoire - Co-piloté par l'Etat et la Région, il fixe les objectifs pour favoriser un développement équilibré des territoires : protection de l'environnement, réhabilitation, création et gestion des grands équipements et infrastructures.

- **SRCAE :** Schéma Régional Climat Energie - Co-piloté par l'Etat et la Région, le SRCAE fixe les objectifs à l'échelle régionale en matière de qualité de l'air et lutte contre le dérèglement climatique.

- **SRU :** Solidarité Renouvellement Urbain - Loi du 14 décembre 2000, dont l'article 5 impose aux communes répondant à certains critères l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux. Les communes concernées par cette loi sont dites « communes SRU ».

- **ZUS :** Zones Urbaines Sensibles - Territoires de la géographie prioritaire de 1996 à 2014.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur :

- Le quartier d'intérêt national Arènes-Champs Plaisants, QP089006, commune de Sens, Yonne (89).

- Identifié dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A dans le cahier des annexes ci-joint.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

- **Sens et le Grand Sénonais, un territoire en transformation porteur d'une « nouvelle » dynamique économique et démographique**

Sens est une commune de 25 800 habitants, au cœur de la communauté d'agglomération du Grand Sénonais qui réunit 27 communes depuis son élargissement au 1er janvier 2016. La communauté d'agglomération est composée d'un territoire majoritairement rural qui s'étend sur 375 km² et accueillait 58 567 habitants en 2015, soit un gain de population de 3% par rapport à 2010. De même, après une diminution constante de la population depuis 1990, la ville de Sens gagne à nouveau des habitants.

Le territoire est traversé par la rivière Yonne sur lequel les deux principaux pôles urbains se sont historiquement implantés, Villeneuve-sur-Yonne et Sens, à sa confluence avec la Vanne. Cet axe nord-sud est également celui de la voie ferrée et du tracé de l'actuelle D606. A cet axe structurant s'ajoutent plusieurs grandes infrastructures de déplacement qui traversent le territoire : la ligne LGV Paris-Lyon et les autoroutes A19 et A5 qui se rejoignent à la limite nord de l'agglomération.

Le territoire présente un potentiel et des atouts significatifs sur le plan économique. A 55 minutes en train direct depuis Paris, il est attractif pour les « navetteurs ». Dotée d'un patrimoine naturel et historique riche, la Ville souhaite mettre à profit ses atouts pour attirer entreprises et habitants.

Le 21 juin 2017, la communauté d'agglomération du Grand Sénonais a lancé l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat** avec pour objectif de renforcer l'identité des communes et du territoire, et de développer l'attractivité par une approche globale :

- **Tendre** vers un développement urbain et de l'habitat prenant en compte les grands principes d'aménagement durable.
- **Valoriser** les atouts du territoire et fixer un développement économique organisé et équilibré, facteur d'attractivité, de richesse et d'emploi.
- **Garantir** une préservation de l'identité sénonaise paysagère et patrimoniale et une protection de l'environnement.

Un parc social concentré sur la Ville de Sens

Le parc social occupe une place importante dans le parcours résidentiel des sénonais. Il est concentré sur la ville de Sens qui compte 4 440 logements sociaux, soit 30 % de l'ensemble des logements de la ville et 76 % du parc de logements sociaux de l'Agglomération. Ce parc est concentré principalement sur le quartier Arènes - Champs-Plaisants (47% des logements).

La vacance est relativement importante dans le parc privé : le taux de vacance est de 11%, soit 950 logements environ (2,7% dans le parc social, et 2,2% soit 46 logements en quartier prioritaire en 2016). L'écart de loyer entre le parc privé et le parc social est faible : 1,6€/m2 (contre 7,2€/m2 à l'échelle nationale), ce qui rend le parc privé accessible aux ménages à faibles revenus mais provoque l'émergence d'un parc social de fait, notamment dans le centre ancien de la ville.

La ville de Sens connaît actuellement une transformation de son habitat, avec deux autres projets structurants qui incarnent la volonté de renforcer le cœur de l'agglomération : le **projet Gare** et le **projet Cœur de ville**. Le projet Gare doit permettre de repenser l'ensemble du quartier, sur l'un des secteurs où l'offre de logements est la plus tendue, pour en faire un véritable pôle multimodal connecté au centre-ville. Le programme de revitalisation du centre-ville vise à le rendre plus dynamique et attractif, et à développer l'identité

et le rayonnement de la ville. L'amélioration de la connexion entre la gare et le centre-ville est également un objectif de ces projets, qui trouve sa continuité dans le lien entre le centre-ville et les quartiers Est (les Chaillots, Arènes, Champs plaisants).

- **Les Arènes/Champs - plaisants, un quartier marqué par la forte précarité des habitants**

Le quartier prioritaire Arènes – Champs plaisants comptait 5 636 habitants en 2013, soit 22% de la population de la ville. Le quartier présente une composition sociale diversifiée, se caractérisant par une population plus jeune et familiale qu'à l'échelle de la ville. La part des moins de 10 ans est importante (selon les IRIS, entre 15% et 25%) alors qu'elle n'est que de 14% dans le reste de la ville. Les moins de 24 ans représentent à minima plus d'un tiers des habitants du quartier prioritaire. Le quartier est tout de même soumis à la même tendance de vieillissement de la population qu'à l'échelle de la ville, la part des plus de 65 ans étant en progression.

Une forte proportion de la population est éloignée de l'emploi. La part des 15-64 ans au chômage au sens de l'INSEE est élevée, entre 32% et 49% contre 24% pour la ville. Le taux de personnes non scolarisées et sans diplôme est également plus important, de 44% à 62%, contre 43% pour Sens.

En conséquence, les revenus fiscaux médians n'excèdent pas 11.038€ pour les IRIS du quartier, contre 17.016€ à l'échelle de la ville. Le sud-est du quartier Champs Plaisants concentre des indicateurs de fragilité plus marqués. En effet, les revenus y sont plus bas et le taux de chômage (42%) et la part des non diplômés (61%) particulièrement élevés.

La quartier Arènes/Champs - Plaisants peut être qualifié de quartier de « relégation », dans la mesure où il accueille une population souvent captive. Le PNRU n'a pas permis d'inverser les tendances ségrégatives à l'œuvre. Les logements avec des loyers très sociaux (parfois même inférieurs aux loyers PLAI) représentent 77% du parc en QPV contre 32% sur le reste de l'agglomération. Le quartier Arènes propose les loyers les plus bas de l'agglomération.

- **Des politiques de renouvellement urbain et de la ville anciennes sur le territoire**

Les quartiers Est, qui jouxtent le centre-ville, regroupent un tiers des habitants de la ville de Sens. Par sa localisation au sein de l'axe structurant gare – île d'Yonne – centre-ville trame verte-zones d'activités, le quartier Arènes/Champs-Plaisants participe directement du projet d'affirmation de l'agglomération sénonaise en tant que pôle d'attractivité. Sa structuration urbaine est donc essentielle, posant des questions d'attaches urbaines, d'accès et circulations et de visibilité.

Le quartier des Arènes est le premier grand ensemble construit à Sens. Composé de 232 logements sociaux construits dans les années 50, il est situé à proximité du centre-ville et du site historique des Arènes romaines. Malgré ces atouts, le secteur souffre d'un enclavement marqué, de par sa configuration urbaine et sa spécificité sociale. Les constructions de faible qualité (acoustique, accessibilité, taille des pièces…) sont éloignées de la demande et des besoins actuels.

Construit à partir des années 60, le quartier des Champs-plaisants appartient à une seconde génération d'habitat social (les « grands ensembles ») composant « une ville dans la ville », nouvelle forme d'habitat autonome avec ses commerces, ses équipements… Le quartier est uniquement raccordé par des voies routières, comporte des accès indirects et une fermeture de toutes ses perspectives vers l'extérieur par des tours. Plus que les constructions et les logements, c'est l'environnement général et la ségrégation sociale qui constitue le principal facteur de la baisse d'attractivité.

Plusieurs grands quartiers d'habitat social de Sens ont déjà fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain (PNRU) et de cycles de politique de la ville : le quartier des Chaillots et le quartier des Champs-Plaisants. Désormais, la politique de la ville concerne toujours les quartiers des Champs-Plaisants et des Chaillots et s'étend également au quartier des Arènes.

Le premier programme ANRU a permis de dé densifier le quartier des Champs Plaisants (250 démolitions, 75 reconstitutions sur site) et de créer une offre nouvelle tant du point de vue de la forme architecturale (plus

petites unités) que du statut (construction de logements privés le long de la coulée verte). Si les logements sociaux collectifs n'ont pas connu de difficultés d'attribution et semblent s'être bien intégrés dans leur environnement urbain, cela n'est pas le cas de tous les nouveaux logements privés, qui rencontrent des difficultés de commercialisation. Il demeure un ensemble de difficultés dans la composition urbaine (accès confus, vide urbain, labyrinthe résidentiel) qui tendent à accentuer l'isolement du quartier et déqualifier le cœur de quartier.

Le quartier des Arènes n'a quant à lui pas été concerné par le PRU. Des réhabilitations et résidentialisations ont été réalisées entre 2007 et 2017, mais sont insuffisantes pour améliorer la qualité des logements et l'attractivité du quartier.

- **Un peuplement qui se dégrade rapidement, en raison de l'obsolescence du parc de logements et de la dégradation de l'image du quartier.**

Dans le **quartier des Arènes (232 LLS)**, avec l'obsolescence des logements et la montée de la précarité dans le parc social, l'image du quartier s'est progressivement dégradée à partir des années 2000, pour devenir aujourd'hui un quartier à éviter.

Malgré les efforts du bailleur Brennus Habitat pour entretenir cet ensemble des années 1950, ces logements sont devenus stigmatisant pour le quartier, insufflant un sentiment de mal-être.

Dans un contexte de marché non tendu, seuls les ménages particulièrement précarisés acceptent certains logements, notamment ceux situés en étages dans des barres sans ascenseur.

Pour le **quartier des Champs-Plaisants (2 044 LLS)**, même si le PNRU a modifié incontestablement l'image du quartier, il n'en demeure pas moins qu'il reste beaucoup à faire sur les logements, certes impactés, mais de façon insuffisante par le PNRU (convention 2007).

Autre conséquence de la dégradation rapide de l'image du quartier, les **résidences en copropriétés privées** situées au cœur du quartier des Champs-Plaisants, sont depuis plusieurs années délaissées. On y observe un vieillissement des occupants historiques, l'émergence d'une occupation sociale de fait et, par conséquent, un manque de capacité d'investissement des copropriétaires.

- **Un centre commercial du quartier des Champs-Plaisants en déclin, malgré la présence d'un grand marché**

L'espace central, place du marché, est le lieu du plus grand marché de la Ville à rayonnement intercommunal. Tous les mercredis et les dimanches, nombreux sont ceux qui viennent aux Champs-Plaisants pour cet événement. Toutefois, le centre commercial, qui borde la « place du marché », a perdu son attractivité d'origine, au fur et à mesure que le quartier changeait d'image. On observe ainsi une dégradation progressive de l'occupation des cellules commerciales en termes de qualité de l'offre, aujourd'hui peu diversifiée. L'étude commerciale a par ailleurs montré que l'offre est redondante avec celle du deuxième pôle commercial du quartier (Saint-Pierre), lui-même fragilisé par une fréquentation plus faible. La surface commerciale totale du quartier apparaît surdimensionnée au regard du potentiel théorique issu de l'étude de marché. Le centre commercial est également dégradé par sa morphologie urbaine (un incendie a ravagé la seule supérette du quartier, remplacée par un commerce temporaire). Sans intervention, le déclin se poursuivra et le quartier perdra à terme sa centralité commerciale.

- **Des équipements vieillissants et inadaptés**

Lors de sa réalisation, le quartier des Champs-Plaisants a été doté de l'ensemble des équipements publics de proximité nécessaires à son bon fonctionnement (écoles, centre social…). Maintenant vieillissants, ceux-ci n'offrent plus un fonctionnement adapté à un usage moderne et renvoient une image dévalorisante du quartier. Le quartier des Arènes n'a qu'une seule école, relativement moins dégradée.

Ainsi les principaux locaux du **Centre Socioculturel** des Champs-Plaisants (centre d'animation) qui a un rôle fédérateur à l'échelle du quartier par son travail d'animation souffre d'une image dégradée due à des abords inadaptés, son esthétique, sa mauvaise isolation. Les agents aussi bien d'entretien que les animateurs font de leur mieux afin de maintenir cet équipement dans un état de fonctionnement acceptable.

L'école Jules FERRY présente une architecture peu propice aux activités pédagogiques. Elle se caractérise par un manque de modernité des espaces et outils dédiés à l'enseignement et plus largement à l'éducation. Les bâtiments et leurs abords sont peu sécurisés. Cette école manque d'intégration fonctionnelle et interactive avec les espaces publics voisins.

Du fait de leur période de construction, l'intégralité de ces bâtiments n'est plus à niveau en termes d'énergie, d'esthétique et d'accessibilité.

- **La structure urbaine**

La structure urbaine du quartier consiste en un ensemble de voies secondaires s'articulant sans hiérarchie. Si cette organisation constitue une base intéressante, les voies sont particulièrement inconfortables, voire dangereuses pour les piétons et les cyclistes. En particulier, le Boulevard de Verdun constitue une véritable coupure du quartier Arènes/Champs-Plaisants et de sa centralité.

Par ailleurs, les différentes parties du quartier sont mal connectées entre elles et avec la centralité. Ce constat est encore plus vrai pour les modes de déplacements doux. Plus près des résidences d'habitation, l'articulation entre l'espace public et ces dernières n'a jamais été traitée. Il s'est agi à l'époque de placer un maximum de stationnements au plus près des entrées des bâtiments, sans autre forme de réflexion.

La structure foncière et celle des réseaux parait parfois incohérente La présence d'espaces verts dans le quartier aussi bien dans la partie Arènes que Champs-Plaisants est importante.

La non-affectation de ces espaces pose problème dans la mesure où ils ne sont pas perçus comme un argument décisif pour habiter le quartier.

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

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

Le NPNRU est au service d'une ambition globale pour le quartier : faire des Arènes- Champs Plaisants un quartier structurant à l'échelle de la ville, en continuité de l'axe gare – centre-ville, intégré au projet territorial. Cela doit contribuer à terme à redonner au quartier toute sa place dans le système urbain, en tant que seconde centralité, en extension du centre-ville.

Les orientations du plan stratégique local (PSL)

Un plan stratégique local a été porté par la communauté d'agglomération du grand sénonais, associant les acteurs et les habitants du quartier à une réflexion sur la vocation du quartier et sa transformation entre 2015 et 2030. Plusieurs atouts du quartier Arènes – Champs Plaisants pour jouer ce rôle structurant à l'échelle de la ville ont été identifiés : la proximité du centre-ville, le poids de la jeunesse dans la population, le tissu associatif local, et du point de vue urbain, les disponibilités foncières et le cadre paysager.

Le plan stratégique local définit les modalités de poursuite de la transformation du quartier qui repose sur les orientations stratégiques suivantes :

- ***Sur le Plan Urbain***
  - **Poursuivre l'amélioration de la qualité résidentielle** (habitat et cadre de vie), engagée sur Les Champs Plaisants dans le PRU,
  - **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,
  - **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,

- **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***
  - **Maintenir un dynamisme économique et commercial** au cœur du quartier, en premier lieu à destination des habitants du quartier,
  - **Asseoir ses fonctions économiques et commerciales**, en valorisant son potentiel de pôle pour la création d'entreprises (territoires entrepreneurs, espace H. Sanglier, ...),
  - **Penser la diversification fonctionnelle** du quartier en lien avec les zones d'activités alentours.
- ***Sur le plan social***
  - **Accompagner l'accès à l'emploi**, par le développement de formations en lien avec l'offre locale,
  - **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, ...),
  - **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),
  - **Développer le bien vivre ensemble et la cohésion sociale** (animation, gestion urbaine et de proximité).

La phase de protocole a permis d'affiner ces orientations. Le but du projet est de **redonner au secteur une image plus attractive**. Le changement d'image de la « ZUP » est inachevé. Le quartier des Champs-plaisants est perçu et vécu comme un unique grand ensemble : la délimitation ancienne entre les Champs d'Aloup (au nord du quartier) et les Champs Plaisants n'a plus court. Le quartier des Champs-Plaisants est particulièrement homogène, tant dans sa conception urbaine, résidentielle, que par la conception de ses immeubles (façades, parties communes, logements semblables…), ce qui contribue à renforcer sa masse et à le distinguer dans son environnement comme « un monde à part ». L'ambition est d'aboutir à la création de polarités intermédiaires, pour transformer la « ZUP » en plusieurs îlots de vie se rattachant à leur environnement favorable.

Le quartier doit renforcer son rôle d'accueil d'un habitat attractif diversifié. Il dispose pour cela, de fonciers mutables, au travers des friches urbaines et des possibilités de renouvellement de l'habitat. Le processus de diversification a été engagé par le PNRU mais demeure fragile. Il s'agit de poursuivre la diversification des types d'habitat proposés, en premier lieu pour offrir des possibilités de parcours résidentiels aux habitants au sein du quartier. L'enjeu est de réunir des conditions d'attractivité pour les opérateurs et de diversification de la population pour assurer ensuite la transformation à long terme du quartier. Par ailleurs, si le premier projet de rénovation urbaine a permis la revalorisation résidentielle du quartier, de nombreux logements sociaux présentent encore des besoins de requalification.

En résumé, le projet doit créer **les conditions d'une diversification résidentielle en soutenant la vocation d'un quartier structurant, ouvert sur le centre-ville**. La diversification doit donc être soutenue pour une amélioration de la qualité résidentielle globale, s'appuyant sur la qualité des espaces publics et des services locaux.

La mixité des services est déjà présente et doit être confortée et valorisée. Ainsi, le marché des Champs-plaisants est un rendez-vous bihebdomadaire au cœur du quartier pour les habitants du quartier, les habitants de la ville et de l'agglomération. Son emplacement au centre d'un espace public regroupant commerces, équipements et services, est le lieu de vie principal du quartier (fête de quartier, brocante…). Par ailleurs, le quartier regroupe de nombreux équipements de proximité, notamment à destination des plus jeunes (maison de la parentalité, pôle de réussite éducative, relais d'assistantes maternelles, multi accueil,

bibliothèque annexe, centre social, mairie annexe, neuf écoles primaires…) mais aussi des structures à vocation intercommunale : le LAPS (l'accompagnement professionnel Sénonais, rue Henri Sanglier, réunit les acteurs de l'emploi, de la formation, de l'insertion ainsi que de la création d'entreprise). Le quartier bénéficie également du lycée et de l'espace culturel Savinien situés à proximité.

En matière de développement économique et d'activité commerciale, le quartier dispose de nombreux atouts, notamment la zone d'activités des Vauguillettes, principale zone de développement de la ville, se situe à proximité directe du quartier Champs Plaisants. L'instauration de clauses d'insertion dans les marchés publics favorise l'emploi des habitants des quartiers prioritaires. L'implantation en un seul lieu (le LAPS) dans le quartier des Champs Plaisants, d'une offre d'insertion et d'appui à la création d'entreprises est un levier notable de création et d'accès à l'emploi. Le centre commercial, construit à la même période que le quartier, fonctionne bien et constitue la polarité naturelle du quartier, mais son aspect extérieur est dégradé. La fonction économique et commerciale du quartier peut encore être renforcée, par des actions permettant de valoriser l'activité existante, d'inciter à la création d'activités, de promouvoir le soutien aux acteurs économiques et à l'attractivité du territoire.

Les orientations du contrat de ville

Pour la communauté d'agglomération du Grand Sénonais, le NPNRU vient conforter et poursuivre les actions entreprises par les partenaires locaux dès l'élaboration du contrat de ville (2015-2020). Durant toute la durée de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, l'Agglomération s'engage à poursuivre le soutien aux projets s'inscrivant dans l'un des objectifs stratégiques suivants :

1. **La cohésion sociale**
   - Rétablir l'égalité des chances par l'éducation,
   - Renforcer la prévention, la promotion et l'accès à la santé,
   - Lutter contre le développement du non-recours,
   - Améliorer l'accès au sport et à la culture,
   - Développer la citoyenneté, tisser du lien social et faciliter l'intégration.
2. **L'emploi et le développement économique**
   - Permettre l'insertion socio professionnelle par l'accès à l'emploi et à la formation et favoriser, la création d'activité et/ou d'entreprises,
   - Optimiser le développement économique des quartiers,
   - Améliorer l'offre de mobilité dans les quartiers.
3. **Le cadre de vie et renouvellement urbain**
   - 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 urbains sur le fonctionnement social des quartiers,
   - Garantir à toutes et à tous le droit à la sécurité et la tranquillité,
   - Favoriser les transports et la mobilité.
4. **Valeurs de la république et citoyenneté**
5. **Élaboration d'une politique en faveur de la jeunesse**

Depuis la signature du Contrat de Ville, de nombreuses actions allant en ce sens ont été portées ou soutenues par l'Agglomération.

De manière générale, la ville de Sens et la Communauté d'Agglomération du grand Sénonais ont engagé un travail sur la vie sociale et culturelle, l'offre de services et les mobilités qui participent à conforter l'attractivité du quartier et son intégration dans **l'axe gare – centre-ville.**

Le projet territorial intégré du contrat de ville

Les principaux axes stratégiques du projet territorial doivent conduire à une mutation du quartier, tant par l'évolution de son peuplement, que par le rôle qu'il doit jouer au sein de l'agglomération. Cela doit contribuer à terme à redonner au quartier toute sa place dans le système urbain, en tant que seconde centralité, en extension du centre-ville par les axes suivants :

- **Signature en 2015 d'une stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance**, relance du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance et présence renforcée de la police municipale.
- **Soutien à la cohésion sociale sur le quartier** et à l'accès aux droits par la ville de Sens qui a assuré le fonctionnement de nombreux équipements de proximité, dont un pôle central constitué d'un centre social, d'une mairie annexe et d'une halte-garderie. Dans le cadre du NPNRU, cet équipement central sera renforcé, pour y amener d'autres services et en faire une structure stratégique et valorisante pour le quartier.

Une étude de programmation de cet équipement a été menée en parallèle de l'étude de programmation urbaine.

Le développement des services publics et l'efficacité des équipements publics font partie intégrante de la démarche de requalification urbaine.

Le futur équipement, provisoirement nommé **''équipement structurant''**, pourra à travers ce regroupement d'activités et de services à la population, créer une vraie centralité, rayonner sur le quartier et au-delà du quartier. Il devra être pensé de façon à :

- Proposer une nouvelle offre adaptée aux usages attendus en remplacement des équipements vieillissants,
- Développer une offre diversifiée de services, accessible à tous, y compris aux populations les plus fragilisées,
- Répondre à des besoins nouveaux, qui favorisent la vie sociale du quartier,
- Faire partie d'une nouvelle génération d'équipement de vie de quartier améliorant les concepts des anciens équipements sociaux et socioculturels, travailler les conditions de réussite en matière d'accueil, d'offre et de lien social avec les futurs usagers.

La mission de programmiste étant achevée, le concours pour le choix de la maîtrise d'œuvre est maintenant clôturé, le choix du lauréat est arrêté. Un projet d'établissement accompagnera cet équipement.

- **Promouvoir la réussite éducative sur le territoire**

Il s'agira de permettre aux enfants du quartier d'acquérir plus d'autonomie dans leur développement personnel et, à travers l'implication des parents, de permettre à l'école de jouer un rôle d'intégrateur social. Le maillage des acteurs associatifs œuvrant dans le domaine de l'éducation est essentiel pour impliquer les parents d'élèves et faire en sorte que la politique éducative agisse comme un véritable levier d'intégration. Les actions doivent également concerner le temps périscolaire.

Le projet doit également favoriser la venue de nouveaux habitants sur le quartier. Il faut pour cela développer des programmes éducatifs spécifiques et ambitieux, prévenir les problèmes de sécurité aux abords des écoles.

Par ailleurs, la ville a engagé un travail de redéfinition de la **sectorisation scolaire** à l'échelle de la ville, qui tient compte des enjeux de saturation des écoles et de mixité sociale sur le quartier Arènes-Champs plaisants.

A ce titre, au regard des enjeux à venir, la commune a, à travers cette étude, mesuré l'impact de l'évolution des logements (production neuve et réhabilitation) sur l'évolution des effectifs scolaires par école.

L'objectif final de l'étude est l'élaboration de plusieurs scenarii d'évolution indiquant, selon les résultats des projections d'effectifs scolaires, les différentes possibilités d'actions publiques que pourra mettre en place la ville de Sens pour chaque école, notamment en fonction des moyens financiers dont elle dispose.

Enfin, en s'engageant dans cette analyse, la commune souhaite pouvoir pérenniser cette démarche d'observation des évolutions des effectifs scolaires. Un outil d'observation prospective sera donc mis en place afin d'actualiser les projections année après année.

- **Associer les partenaires et la population aux projets**

Pour réussir, le projet doit être l'émanation à la fois de l'ensemble des partenaires y contribuant, mais aussi des habitants du quartier. En effet, sans des partenaires motivés et des habitants convaincus, le projet ne sera pas optimal. Il faut donc continuer à travailler avec les associations, mais aussi avec les professionnels concernés par les différents projets. A titre d'exemple, l'association des enseignants et des parents d'élèves est un gage de réussite pour les projets prévus sur la future **cité éducative**.

La co-construction avec les habitants est essentielle pour les projets de rénovation des logements sociaux. Il faut bien sûr penser aux habitants en place, mais aussi à ceux qui ne sont pas encore là et dont on souhaite la présence sur le quartier. Plus généralement, **faire évoluer le peuplement** implique un dispositif d'association, mais aussi de médiation en direction de tous les habitants présents ou à venir.

- **Développer l'emploi sur le quartier**

Le volet emploi, est très important pour l'insertion des habitants et au final pour la réussite du projet. Il existe plusieurs opportunités de créer de nouvelles activités à travers les futures opérations qui seront engagées. Tous pourront s'en saisir, y compris les habitants du quartier qui sont en situation de créer une entreprise ou d'y travailler. L'Agglomération, à travers les dispositifs existants d'accompagnement des créateurs d'entreprises attachera une attention toute particulière à ce point.

- **Développer une offre culturelle pour tous**

Le développement de cette offre culturelle doit s'adresser d'une part aux habitants du quartier, mais aussi contribuer à attirer de nouveaux habitants et à faire évoluer la fréquentation du quartier. Trois axes de développement sont retenus :

- *Audiovisuel et éducation à l'image :*

Le Centre d'Animation des Champs-Plaisants doit continuer à mener un travail pédagogique, notamment auprès du jeune public, concernant l'éducation à l'image, dont la place est de plus en plus prégnante dans notre société. Le nouvel équipement qui sera reconstruit sur ce site, regroupera plusieurs services et s'appuiera sur le projet d'inclusion numérique. Il contribuera largement à la communication à travers les images et le numérique en lien avec la bibliothèque annexe qui sera réhabilitée, le lycée d'État à la frange du quartier Nord et le collège des champs-plaisants au sud.

- *Musique et théâtre :*

L'enseignement de la musique et du théâtre est essentiel car il contribue à l'épanouissement de chacun. L'Espace Culturel Savinien et, l'espace dédié à la musique situé à proximité, offrent cette opportunité.

- *Pratiques culturelles, artistiques et sportives issues de l'espace urbain/ Développement culturel et espace public urbain*

Ces pratiques qui se répandent aujourd'hui visent à capter un public qui n'est pas très réceptif à une culture traditionnelle. Cela concerne la danse, le théâtre, la musique, les arts graphiques et plastiques dans leur expression urbaine. A travers le réaménagement de la place centrale du quartier et le nouvel équipement socio-culturel, ces activités seront vouées à se développer.

- **La santé**

Le Contrat Local de Santé (CLS) qui a été signé le 1er octobre 2018 entre l'ARS Bourgogne-Franche-Comté, la communauté d'agglomération du Grand Sénonais, la préfecture de l'Yonne, le conseil départemental, la caisse primaire d'assurance maladie (CPAM) et le centre hospitalier spécialisé de l'Yonne. Ce dispositif vise à mettre en œuvre les grandes orientations définies par la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Cela doit conduire à la réduction des inégalités sociales et territoriales en matière de santé, en impliquant des élus locaux et des acteurs sur les

questions de santé publique.

En outre, l'ASV (atelier Santé Ville) porté par la maison de la promotion de la santé a pour objectif de développer sur ce territoire une dynamique de prévention, de protection et de promotion de la santé. La création d'un pôle de santé doit notamment contribuer à cet objectif.

Protocole d'engagements renforcés et réciproques du Contrat de Ville du Sénonais 2020-2022

La durée des contrats de ville signés en 2015 a été prolongée jusqu'en 2022 par la loi de finances pour 2019 du 28 décembre 2018 afin notamment de l'harmoniser avec celle de la feuille de route gouvernementale.

Ce protocole n'est pas la réécriture d'un nouveau contrat de ville mais il vise à renforcer et actualiser le contrat de ville initial en prenant en compte les enseignements tirés de l'évaluation à mi-parcours partagée dans l'Yonne entre les collectivités et l'État.

Treize orientations ont été redéfinies et validées en comité de pilotage départemental, fin 2018 :
- L'accompagnement à la scolarisation des enfants et des familles les plus fragiles P.R.E. (programme de réussite éducative),
- L'accompagnement à la scolarisation des enfants et des familles les plus fragiles hors PRE,
- L'accompagnement des familles fragiles,
- Les jeunes en décrochage,
- Le développement local/lien social sur les quartiers,
- La gestion urbaine de proximité/ qualité de la vie collective,
- L'accès à l'offre culturelle, sportive et de loisirs aux populations des quartiers QPV,
- Les valeurs de la République,
- La lutte contre les discriminations,
- L'accompagnement à la création d'entreprises,
- La mobilisation vers l'emploi,
- le pilotage des actions de santé/ démarches locales santé,
- le pilotage du contrat de ville.

Ces orientations sont accompagnées de fiches détaillées avec des objectifs précis.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, déclinant les orientations stratégiques. Ils sont présentés de manière détaillée dans le tableau de bord, et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse **(annexe A).** Les objectifs relatifs au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de la Ville de Sens, et à la diversification de l'habitat sur le quartier revêtent une importance particulière.

Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

La période du protocole a permis de préciser certains objectifs et orientations mais aussi de confronter certains projets à leur opportunité, faisabilité opérationnelle et financière dans le cadre financier contraint et la temporalité du NPNRU.

Une étude stratégie habitat menée à l'échelle de l'Agglomération, a néanmoins mis l'accent sur le positionnement des quartiers prioritaires au sein de l'agglomération. Elle s'est attachée à interroger les ambitions du projet de renouvellement urbain sur son volet habitat et à définir des orientations stratégiques pour renforcer l'équilibre de l'habitat et de la mixité sociale à trois échelles : quartier Arènes/Champs-Plaisants, ville de Sens, communauté d'agglomération du Grand Sénonais.

Cet objectif sera atteint par la démolition de LLS, une reconstitution partielle de l'offre sur site, la production de logements en accession sociale, une offre libre.

Toutefois, un des objectifs du projet est aussi de maintenir la démographie dans le quartier afin de préserver une offre d'équipements et de services ainsi que le dynamisme social existant au sein du quartier.

Une étude développement économique et commercial a permis de dresser un état des lieux des commerces et des entreprises présents sur le quartier et de proposer des scénarii d'interventions.

Sur le volet commercial, il s'agit d'agir à la fois sur le centre commercial des Champs-Plaisants et sur le centre commercial Saint-Pierre à l'entrée du quartier. L'intervention publique sur l'îlot Saint-Pierre implique le rachat du bâti pour démolition, afin de faciliter la requalification de l'entrée de quartier et de repositionner une partie des commerces en rez-de-chaussée d'immeubles intégrant un nouveau programme de logements collectifs. Le centre commercial des Champs-Plaisants pourra être réhabilité par intervention privée, via la reconstruction d'un commerce sur l'emplacement de l'ancienne supérette, et la rénovation du bâti existant par les copropriétaires des cellules commerciales.

Sur le volet économique, l'étude montre que le quartier a peu de spécificités économiques fortes à ce jour mais qu'une vocation économique peut se déclencher atour de micro-projets en lien avec les circuits-courts alimentaires et l'économie solidaire (actions de réemploi, de recyclage et de tri). Cette vocation sera soutenue par l'implantation de la ressourcerie Pénélope BARRE au sein du quartier. Il est également préconisé de renforcer l'offre médicale via la création de locaux dédiés.

Une **étude sur les copropriétés du quartier** a dressé un état des lieux social et technique de plus de 200 logements en copropriété dans le quartier Champs-plaisants. Cette étude a permis de dégager des préconisations opérationnelles sur cinq copropriétés. Quatre ont un bâti qui n'est globalement pas en mauvais état mais qui nécessite une amélioration thermique, et une copropriété de 60 logements présente quant à elle, des problèmes sur le bâti et montre des signes majeurs de difficultés de gestion (l'Orée des Champs), cette dernière sera prise en compte dans l'OPAH lancée récemment.

Une étude de programmation urbaine et de sûreté et sécurité publique a permis de définir le futur projet urbain sur le plan opérationnel et sous l'angle de la sécurité en ciblant 3 polarités d'insécurité : l'Ilot Amsterdam - Michelet, l'Ilot Rouget de l'Isle et le quartier des Arènes.

Le projet urbain Arènes/Champs-Plaisants s'inscrit dans la continuité de ces objectifs.

Six enjeux constituant autant d'objectifs urbains ont été définis dans le cadre de l'étude de programmation urbaine :

- **Réaliser des interventions permettant de créer un « choc d'attractivité »,** afin à la fois de reconquérir les lieux difficiles du quartier en évitant la création de friches et en développant des produits diversifiés (neufs et réhabilités) soutenus par des configurations urbaines favorables.

Cette mutation désigne ainsi à la fois des opérations de démolition des produits les plus obsolètes, et de requalification ambitieuse de l'habitat. La mutation de l'habitat repose sur la nouvelle distribution foncière permise par un achèvement de la trame viaire et la mise en valeur d'axes paysagers.

Ce choc d'attractivité sera mis en œuvre selon deux stratégies différentes :

- **Sur le quartier des Arènes** par une diversification complète des formes d'habitat et des statuts.
- **Sur les Champs-Plaisants**, par un travail à plus long terme lorsque le cadre de vie et le marché local rendront possible la commercialisation d'une accession sociale ou libre. Plusieurs sites sont ciblés pour que leur mutation ait un effet levier sur l'ensemble du quartier : les îlots Amsterdam, Rouget de l'Isle et le secteur Paul Bert.
- **Recomposer le secteur des Arènes,** par une mutation complète du patrimoine bâti.

Cette mutation du quartier des Arènes, proche du centre-ville, s'inscrit dans une perspective de changement d'image du centre historique de Sens et de diversification de son peuplement. En effet, le quartier des Arènes est situé dans un secteur à enjeux, et l'état de son patrimoine ne permet pas d'envisager une réhabilitation lourde. Il s'agit donc de concevoir un projet proposant une offre attractive susceptible de se développer en lien avec le tissu ancien.

La transformation complète du quartier aura vocation de « laboratoire urbain ». Le projet comprendra plusieurs phases : une première démolition et reconstruction sur le secteur est du quartier, puis traitement du secteur sud-est, et enfin du secteur ouest, davantage tourné vers le centre-ville.

- **Mettre la réussite éducative et sportive au cœur du projet,** en créant une continuité éducative (cité éducative et sportive) et culturelle (Espace Savinien) autour d'un nouvel équipement (lié au collège, au lycée, à la bibliothèque et aux écoles).

L'objectif est de créer une polarité éducative et sportive ambitieuse, qui constituera une liaison inter quartiers, incluant le pôle culturel Savinien et la requalification de la rue Saint Pierre le Vif en articulation avec la coulée verte.

Cet espace éducatif et sportif, traversé par une liaison douce, comprendra des équipements neufs : une école maternelle, une école élémentaire, le pôle réussite éducative, un centre de loisirs. Il sera ouvert sur le plateau sportif existant qui sera réhabilité, ainsi que sur une nouvelle salle d'évolution. Il sera relié via la coulée verte, au restaurant scolaire et à la bibliothèque annexe, cette dernière étant réhabilitée et agrandie.

Les espaces sportifs constitueront une liaison avec l'école proche des Champs d'Aloup réhabilitée il y a peu de temps.

- **Reconquérir les équipements et la polarité commerciale des Champs-Plaisants** par la construction d'une polarité sure, animée, diverse et accueillante en intervenant à la fois sur les commerces, les équipements, le patrimoine et les espaces publics.

Au regard du potentiel identifié par l'étude de développement économique, il est important de participer à la création d'une centralité commerciale attractive. L'enjeu est la remise en valeur du bâti commercial, mais aussi l'amélioration de la visibilité et l'accessibilité des commerces : signalétique, stationnement, accessibilité piétonne sécurisée. Cette polarité commerciale se situant hors maîtrise foncière, il s'agit d'abord d'assurer le traitement de l'espace public et de l'îlot Rouget de l'Isle jouxtant le centre commercial.

La valorisation de cette polarité passe aussi par la restructuration de l'équipement central (centre social - mairie annexe – pôle petite enfance), et la création d'une continuité de l'espace public central vers l'entrée du quartier par la rue St Pierre le Vif, via l'extension de la place du marché et la reconfiguration des commerces en entrée du quartier.

- **Lier les secteurs du quartier à leur environnement et fragmenter la « ZUP »** : développer des unités distinctes, rattachées à un contexte favorable et séparées par une structure urbaine renforcée (accès au quartier, rues, traversées, liens parc Est / coulée verte).

Sept sous-secteurs sont identifiés sur le quartier des Champs-Plaisants pour constituer des unités distinctes, dont le caractère d'îlots de vie sera accentué par les réhabilitations et les résidentialisations. Cette segmentation sera accentuée pour certains îlots par leur mutation, et la diversification d'une partie de leur habitat les reliant à l'habitat pavillonnaire adjacent.

Il s'agit également d'améliorer la structure urbaine, en renforçant les liaisons entre les Champs-plaisants, Les Arènes et le centre-ville, et en clarifiant les entrées de quartier, en particulier l'entrée par la rue St Pierre le Vif. Cela passe par la mise en valeur d'un espace vert de qualité, en lien avec la trame verte développée par l'agglomération. Cette revalorisation des nouveaux espaces verts en réseaux passera par l'amélioration de la trame verte intra quartier, vers les équipements éducatifs et sociaux.

- **Inscrire les projets NPNRU dans le projet d'agglomération**, c'est-à-dire penser la continuité entre le quartier et la ville pour améliorer l'attractivité globale de l'agglomération et rendre possible la mobilisation d'un potentiel foncier susceptible de recevoir demain le développement urbain et économique de l'agglomération. Il s'agit d'accompagner par le projet urbain des Arènes/Champs-plaisants la revitalisation du patrimoine historique, la dynamique du centre-ville par une offre d'habitat dans les standards contemporains, l'animation urbaine (commerces, culture, équipements…), et le renforcement des liens avec la nature.

S'y ajoute un objectif transversal et exploratoire, visant à enrichir le **développement durable et l'économie sociale et solidaire** du quartier avec l'accueil d'une structure dédiée en entrée de quartier.

Ces objectifs urbains doivent permettre la mutation du quartier. Aussi, l'ensemble de ces objectifs urbains prioritaires, et en particulier ceux contribuant à la création d'un choc d'attractivité et à la recomposition du secteur des Arènes, doivent participer à l'évolution du profil de l'offre de logements sur le quartier :

- **Rénover l'ensemble des logements**

Pour espérer accueillir de nouvelles catégories de ménages, il faut également mener un travail sur la qualité des logements dans le quartier. L'objectif est d'aboutir à une offre, remise à niveau, qui corresponde davantage aux besoins des habitants et aux attentes des demandeurs en termes de confort, typologies et formes urbaines.

- **Augmenter la diversité de l'habitat et déconcentrer la part de LLS dans les quartiers.**

Les bailleurs et la collectivité se sont engagés dans une politique de diversification (statuts, typologies et formes urbaines) de l'offre d'habitat dans les grands quartiers d'habitat social composés de tours et de barres.

Conformément aux PLH et PLU en vigueur, la reconstitution s'établit prioritairement sur les secteurs peu pourvus en logements sociaux. **Le PLUi - H** en cours d'élaboration visera à poursuivre le développement de l'offre locative sociale sur l'agglomération en dehors de la ville-centre et des quartiers prioritaires et à veiller aux équilibres territoriaux de peuplement. Il permettra également de renforcer l'attractivité et la diversité du parc social dans tous les quartiers et d'adapter le dispositif de soutien à l'accession à la propriété (sociale et/ou abordable).

La libération d'emprises foncières suite aux démolitions liées au PNRU et à venir dans le cadre du NPNRU permettra de diversifier l'offre et d'accueillir de nouveaux locataires ou accédants.

Les réflexions portent sur trois échelles :

- **Le quartier des Arènes/Champs-Plaisants** qui doit s'inscrire au sein de l'agglomération afin de pouvoir porter des stratégies liées au logement, à l'économie, au paysage et au peuplement de l'agglomération ;
- **L'échelle inter-quartiers** dont l'objectif est de renforcer le paysage local et la structure des espaces publics. Ainsi, une armature solide et lisible permettra de conforter les liens naturels et physiques de l'agglomération, notamment entre le centre-ville de Sens (Cœur de Ville), les Arènes/Champs-Plaisants et le reste de l'agglomération ;
- **L'échelle de la centralité** reste une ambition majeure afin de créer une continuité des espaces publics du centre-ville vers le nord du quartier des Champs-Plaisants afin de permettre le désenclavement des zones et du quartier aujourd'hui enfermées sur elles-mêmes. Cette continuité se structure par une entrée/sortie du quartier entre la rue St Pierre Le Vif et la rue Rouget de l'Isle, une traversée de l'ensemble du quartier ouest/est, en passant par la Cité Éducative et Sportive et le Centre d'Animation des Champs-Plaisants.

Ce travail à plusieurs échelles vise à inscrire le quartier des Arènes/Champs-Plaisants dans une logique locale mais aussi dans un système élargi et cohérent à l'échelle de l'agglomération du Grand Sénonais.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet

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

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

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

- **Maintenir et conforter le rôle des services de proximité**

Plusieurs services de la ville et de l'Agglomération sont aujourd'hui implantés dans le quartier et le resteront, dans des équipements réhabilités ou restructurés : **le pôle réussite éducative** qui viendra s'installer dans le nouvel équipement éducatif, **le pôle petite enfance** dans l'équipement central restructuré, tout comme la mairie annexe.

- **Améliorer les conditions de mobilité**

Garantir les conditions d'une bonne connexion du quartier au centre-ville et à la gare est une condition de réussite du projet.

Le plan de circulation et de stationnement a été validé par la ville. La ville s'engage par ailleurs à accompagner le stationnement qui relève de sa compétence, notamment sur le quartier des Arènes. Ainsi le déplacement de la mosquée, source de sur occupation du stationnement sur le secteur des Arènes, vers l'est du quartier contribue à adapter les solutions de stationnement.

- **Favoriser l'inclusion numérique avec l'arrivée du très haut débit dans le quartier des champs-Plaisants**

Le numérique est devenu indispensable dans la vie quotidienne et professionnelle. Il est un moteur de modernisation, de compétitivité et d'innovation.

Dans ce cadre, le très haut débit ouvre l'opportunité d'un grand nombre de nouveaux services en modifiant considérablement les modes de vie et d'organisation et devient essentiel pour l'économie locale et la qualité de vie des habitants.

- **Faire de l'offre éducative un levier d'attractivité du quartier**

L'**éducation** constitue un élément fondamental d'intervention sur les quartiers, mobilisant le droit commun et des actions spécifiques mis en œuvre par les institutions et acteurs locaux.

Rendre attractif un territoire, c'est se donner les moyens de renforcer la mixité dans l'habitat et de retrouver cette mixité dans les effectifs scolaires, en contribuant à la réussite éducative. L'école contribue à l'attractivité du territoire, et le quartier est à l'inverse un élément décisif pour l'attractivité de l'école. C'est pourquoi l'évolution de l'offre scolaire et éducative est une composante primordiale du projet des Arènes-Champs Plaisants.

Les écoles primaires sont très nombreuses sur le quartier, mais anciennes pour la plupart, nécessitant des travaux de réhabilitation importants. La ville de Sens s'est d'ores et déjà engagée dans la revalorisation de ce patrimoine, des travaux de rénovation sur plusieurs écoles ainsi que la démolition et relocalisation de l'école maternelle Paul Bert. Les bâtiments qui accueillent **l'école élémentaire Jules Ferry** demeurent dans un état de vétusté avancé, qui rend caduque tout possibilité de réhabilitation. **Un nouvel équipement scolaire** serait construit pour remplacer cette école élémentaire et **l'école maternelle des Beaumont**, également vieillissante serait relocalisée dans ce nouveau groupe scolaire dans le cadre de la nouvelle carte scolaire.

L'emplacement de la nouvelle école, à la jonction des Arènes et des Champs Plaisants, face au **site Savinien**, est une opportunité pour construire un équipement qui joue un rôle de véritable **« cité éducative ».** La

cité éducative est le regroupement autour de l'école de tous les lieux et acteurs engagés dans l'éducation des enfants. L'objectif est à la fois de conforter le rôle de l'école, de favoriser la réussite scolaire, d'assurer la continuité éducative dans le temps périscolaire en impliquant les acteurs sociaux, culturels, sportifs, du numérique…

Pour que la création de cet ensemble d'équipements soit un réel levier de montée en gamme de l'offre éducative locale, la ville de Sens assurera l'animation d'un **projet éducatif** pour garantir la continuité des enseignements et activités péri scolaires et la cohérence des initiatives collectives portées par les structures scolaires, sociales, culturelles et sportives du quartier.

L'existence de cette nouvelle cité éducative constituera un soutien à la visibilité et au développement des activités éducatives, culturelles notamment, d'ores et déjà proposées par les associations du quartier (orchestre Tous en Scène, Anim'arènes…).

Ce nouvel équipement pourra s'appuyer sur la proximité directe du restaurant scolaire Maxime Courtis, de l'espace culturel Savinien, de la bibliothèque annexe. La logique de la cité éducative trouvera sa continuité dans le maillage viaire du quartier, avec la reconfiguration des liaisons douces depuis le nouvel équipement éducatif et sportif vers les lycées Janot et Curie au nord du quartier, et vers le collège des Champs Plaisants au sud.

De plus, le travail mené sur la carte scolaire à l'échelle de la ville constitue un levier supplémentaire pour agir sur l'offre éducative du quartier. L'organisation du tissu scolaire est déséquilibrée sur l'ensemble de la ville.

Le quartier des Arènes Champs Plaisants concentre de nombreuses écoles (9 sur 19, soit 1187 élèves sur 2378), et sa carte scolaire présente trois lacunes :

- Des écoles très proches les unes des autres, voire mitoyennes.
- Un manque de proximité et des enclaves de sectorisation.
- Une carte scolaire qui manque d'équilibre et de cohérence entre 8 secteurs d'habitation.

Les secteurs scolaires des sites concernés ne favorisent pas la mixité. Ces secteurs ont en effet été conçus afin de garantir la proximité de l'école aux habitations du quartier.

La carte scolaire est adaptée pour la rentrée 2019 de manière à accompagner la restructuration des écoles et à favoriser la mixité sociale.

- **La qualité urbaine et architecturale**

Les engagements contenus dans le protocole de préfiguration se concrétisent au-delà de l'écriture du projet urbain :

- **L'accompagnement par le concepteur du projet urbain sur une mission d'AMO afin d'assurer la continuité entre les phases de conception et de réalisation des opérations sur 3 axes :**
  - ⁄ Une mission de conseil et de suivi des opérations,
  - ⁄ Une mission de participation à des demi-journées de conseil,
  - ⁄ La mise à jour du plan-guide.
- **La consultation des partenaires qui ont une expertise dans leurs domaines respectifs :**
  - ⁄ Organisation de réunions en présence de l'Architecte des bâtiments de France, de l'Architecte-conseil de l'état et du CAUE,
  - ⁄ Sollicitation des services compétents de l'État sur les aspects de sécurité publique (DDSP).

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

Le projet de renouvellement urbain du quartier Arènes – Champs Plaisants se donne comme ambition de s'inscrire dans les standards du développement durable. Les démolitions de logements locatifs sociaux constituent en ce sens une opportunité de « reconstruire la ville sur la ville », en concordance avec les objectifs du **PLUi-H**, sur la limitation de l'étalement urbain. La création d'aménagements destinés à favoriser les liaisons douces contribue aussi à l'objectif de la mise en œuvre d'un urbanisme durable.

- Le projet éducatif

La qualité de l'offre éducative et l'attractivité des établissements scolaires sont des éléments essentiels à la qualité de vie des habitants ainsi qu'au maintien et au développement de la mixité dans les quartiers en rénovation urbaine.

L'accompagnement de l'enfant est une préoccupation dans l'ensemble de son parcours scolaire mais également éducatif, dans ses déplacements, ses activités dans la cité et donc son apprentissage de la citoyenneté. Le NPNRU vise à créer des territoires « bienveillants » pour leurs habitants, quelle que soit la génération. L'enfant y joue un rôle essentiel, puisqu'il est accompagné par ses parents, ses amis et toutes les personnes contribuant à son éducation publique ou populaire

Vers un projet éducatif local

L'excellence du projet éducatif requière la construction d'un nouveau groupe scolaire (Cité Educative), mais aussi la mise en place de projets spécifiques pour chaque groupe. Ces projets doivent impliquer des acteurs du quartier et hors quartier. Ils doivent associer les élèves et leurs parents.
L'objectif est de faire venir sur le quartier Arènes/Champs-Plaisants des élèves et des habitants qui résident actuellement sur des quartiers où les ménages sont en moyenne plus aisés.

Le projet éducatif local se décline de manière opérationnelle :

- Fidéliser les équipes pédagogiques,
- Coordonner la complémentarité des actions & accueils entre temps scolaire et extra-scolaire,
- Lutter contre les ruptures de parcours éducatifs,
- Promouvoir les actions visant à incarner la notion de « haute qualité éducative » et des pratiques éducatives innovantes,
- Rénover et éventuellement créer de nouveaux établissements scolaires,
- Mettre en œuvre les dédoublements de classes de CP et CE1,
- Rendre les établissements scolaires promoteur sur leurs territoires en accueillant les nouveaux et éventuels futurs habitants dans les établissements scolaires,
- Créer une dynamique éducative, à partir et autour de l'école, afin que l'ensemble des acteurs puissent faire éducation ensemble**,**
- Faire de l'école un lieu de vie et un pôle de ressources et d'activités,
- Renforcer la qualité et la coopération éducative parents-professionnels,
- Favoriser la réussite des enfants et des jeunes,
- Renforcer l'image du territoire par des projets artistiques, culturels et sportifs.

La carte scolaire

La Ville de SENS a engagé une étude sur la sectorisation scolaire afin de guider la collectivité dans l'évolution de la sectorisation scolaire et dans ses choix stratégiques en matière de programmation sur ses équipements en mettant en parallèle une prospective d'évolution des effectifs, les projets éducatifs et les capacités des équipements existants.

Cette étude a servi de base de travail sur le projet de cité éducative.

- Le projet culturel

Le développement de l'offre culturelle doit atteindre un niveau comparable à ce qu'elle est sur le centre- ville de Sens. En complément du lien physique avec le centre-ville, le projet culturel doit contribuer à faire venir de nouveaux usagers dans le quartier et à plus long terme à faire muter son peuplement.

Le nouveau site " **Espace Culturel Savinien** " proche participe à cette démarche.
Le **nouvel "équipement structurant"** remplaçant le centre social et la **bibliothèque annexe** réhabilitée seront dans la continuité du projet culturel.

- **L'efficacité énergétique**

La rénovation énergétique des logements et l'amélioration du lien avec le centre-ville doivent contribuer à la baisse des consommations d'énergie. Cela doit concerner à la fois les logements du parc public et les co-propriétés.

L'ensemble des constructions d'habitat social sont reliées au **chauffage urbain**. Ce réseau labellisé, sera étendu prochainement dans un ambitieux programme de développement. Il est alimenté à plus de 80 % par des énergies renouvelables (valorisation de la chaleur issue de la combustion des déchets et chaufferie biomasse). Les nouveaux équipements publics seront raccordés systématiquement à ce réseau de chaleur et l'incitation pour les nouvelles constructions de logements dans le quartier sera levée à chaque nouvelle opération dans la mesure du possible.

Par ailleurs, le renouvellement de la composition urbaine du quartier permettra de réduire les îlots de chaleur urbaine, et de créer des îlots de fraicheur par l'ouverture des espaces et l'extension des espaces verts.

- **Le développement d'activités de recyclage et de réemploi**

Il est au cœur du projet, en réponse aux problématiques de gestion des déchets sur le quartier. Le diagnostic urbain a identifié un besoin de GUP renforcée, ainsi qu'un besoin exprimé aussi bien par les habitants que par les entreprises autour de la gestion et du ramassage des déchets, et plus particulièrement des encombrants.

Un acteur majeur de l'économie sociale et solidaire : l'association Pénélope

Le développement de réponses adaptées passe par l'implantation d'acteurs qui interviennent dans le champ de la collecte, du tri et de la valorisation des déchets comme l'association Pénélope. L'installation d'une ressourcerie gérée par cette association constituera un relais de proximité pour impliquer les habitants dans la propreté du quartier et le recyclage.

Un site de relocalisation de l'activité de Pénélope trop à l'étroit dans ses locaux actuels (manque de place, stationnement et points de livraisons) est actuellement en cours d'acquisition par cette association qui souhaite développer ses activités autour de l'économie circulaire. Le déploiement d'activités directement sur le quartier (entretien espaces verts, ménage dans les communs des bailleurs, tri sélectif sur les chantiers déménagements dans le cadre du relogement) sera développé dans le NPNRU.

- **La préfiguration d'une ferme urbaine**

Enfin, le dernier axe consiste à développer des expérimentations autour de **l'agriculture urbaine**. Le projet se prête particulièrement à ces expériences étant donné la création et l'extension d'espaces verts, la constitution d'espaces ponctuellement vides suite aux démolitions qui pourraient trouver des fonctions grâce à l'agriculture urbaine, et la présence d'acteurs sur lesquels s'appuyer autour de la vente et de la transformation des aliments : épicerie sociale et solidaire, restaurant scolaire.

Plusieurs pistes d'actions sont envisagées, chacune ayant vocation à être essaimée si les habitants et les acteurs du quartier adhérent aux expérimentations : planter des « linéaires gourmands » avec des arbres fruitiers, installer des bacs à compost dans des lieux de passage clés du quartier, développer des projets d'agriculture urbaine pédagogique en lien avec les équipes des écoles et de la bibliothèque, utiliser l'éco pâturage aujourd'hui expérimenté par la ville de Sens sur le parc du Moulin à Tan et sur la zone Natura 2000 proche.

- **L'inclusion numérique/arrivée du très haut débit dans le quartier des champs-Plaisants**

Le numérique est devenu indispensable dans la vie quotidienne et professionnelle. Il est un moteur de modernisation, de compétitivité et d'innovation.

Dans ce cadre, le très haut débit ouvre l'opportunité d'un grand nombre de nouveaux services en modifiant considérablement les modes de vie et d'organisation et devient essentiel pour l'économie locale et la qualité de vie des habitants.

3 typologies d'acteurs sont ainsi impactées par ces innovations :

Les habitants qui sont confrontés à de nouveaux usages, mais également les habitants dans leurs différents profils de vie (employés/demandeurs d'emploi, usagers de services publics, patients des systèmes de soins, parents d'enfants scolarisés/scolaires…).

Les acteurs publics au travers la dématérialisation des démarches administratives en ligne, mais également le secteur de l'éducation et de la santé en particulier.

Les acteurs économiques puisque la transition numérique des PME doit répondre à un double enjeu :

- Intégration du numérique dans les processus de production et de gestion,
- Intégration du numérique comme un composant essentiel des produits et services.

Les grands axes à développer :

- La modernisation de l'action publique,
- Le chèque numérique, pour une diffusion de la culture numérique,
- Pour une certification des compétences numériques des collégiens et lycéens : la certification Pix (nouvelle plateforme développée par le ministère de l'enseignement supérieur de la recherche et de l'innovation),
- Pour une employabilité accrue,
- Pour une transformation digitale des entreprises

La connexion au très haut débit des différentes structures publiques du quartier et en particulier des nouveaux équipements (cité éducative et centre socio-culturel) sera effective dans le cadre des futures opérations.

- **Un parti pris environnemental : un patrimoine paysager de qualité et une liaison paysagère inter-quartiers**

Ce patrimoine paysager irrigue la Ville de Sens depuis des décennies. La Ville est traversée par une **coulée verte d**u Nord au Sud en passant par les quartiers prioritaires desservant 2 parcs rayonnants (Moulin à Tan au Sud et Ballastière au Nord), tout ceci en passant vers des **jardins familiaux** dont beaucoup de locataires viennent des quartiers prioritaires.

La trame verte doit entrer dans le quartier favorisant la connexion entre les ilots recomposés et les équipements publics et assurer une **liaison douce vers le centre-ville et en direction des quais de l'Yonne** récemment aménagés en favorisant le déplacement en vélo (cette coulée verte ayant un ancrage vers le bord de l'Yonne quai de Nancy) mettant ainsi en perspective la zone Natura 2000 et son éco-pâturage qui pourrait peut-être venir dans le quartier Arènes/Champs-Plaisants à travers l'agriculture urbaine.

Article 4. La description du projet urbain

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

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

En déclinaison de ces objectifs, le programme comprend les opérations suivantes (voir fiches détaillées en annexe et localisation en annexe A[1]). Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté dans les annexes A.

Les opérations présentées dans les FATp respectent la logique d'une seule opération par secteur quand cela est possible et sa déclinaison en sous-opérations liées entre elles.

Pour mener à bien les projets tels que décrits ci-dessous, **la maîtrise du foncier** est nécessaire. Afin de clarifier le domaine public et privé et ainsi de répondre aux attentes des habitants sur la question de l'entretien des espaces verts notamment, l'Agglomération du Grand Sénonais proposera un **protocole foncier** dans lequel toutes les opérations portant sur une évolution du foncier dans le cadre du NPNRU seront listées ainsi que leur destination et le mode de cession.

En synthèse :

- La réhabilitation de 530 logements sociaux,
- La résidentialisation de 850 logements sociaux,
- La démolition de 592 logements sociaux, dont 60 dans le cadre du protocole de préfiguration,
- La reconstitution de 293 logements sociaux,
- Le réaménagement d'une polarité commerciale,
- Des interventions structurantes sur 3 équipements publics,
- La restructuration ou la création d'axes viaires majeurs,
- La restructuration lourde ou la création des voiries et des cheminements inter-quartiers, un investissement massif dans les espaces verts et parcs,
- La création d'une nouvelle polarité d'économie sociale et solidaire.

En détails :

▽ **Production, rénovation et démolition de logements sociaux**

I. Démolition de 592 LLS

Quartier des Arènes : 232 LLS

- **Démolition de 100 logements - Les Arènes Tranche 1 :** 2 à 8 rue des Alouettes - 68 à 74 Boulevard de Verdun - 9, 11, 13 rue Stéphane Mallarmé **:** Bâtiments J. K. I. F. G et un ancien bâtiment commercial,
- **Démolition de 132 logements - Les Arènes Tranche 2 : Bâts L et M :** 6 à 12 rue Stéphane Mallarmé et **Tranche 3 : Bâts H. C. B. D. E. –** 1 à 5 rue du 11 Novembre 1918 – 6 à 10 rue Marcellin Berthelot – 3 à 7 rue Stéphane Mallarmé.

Quartier des Champs-Plaisants : 360 LLS

- **Démolition de 178 logements - Bât DC : 1** à 7 rue Edmond Michelet et 26 à 30 Avenue de la Marne / Bât **DE2 :** 3 à 15 rue d'Amsterdam **: Bât BC :** 19 à 23 Avenue de la Marne**,**
- **Démolition de 122 logements - Bât DL :** 1 à 7 rue Rouget de l'Isle **/ Tour DA :** 10 Avenue de la Marne,
- **Démolition de 60 logements – Bât CK2 :** 7 à 9 rue Corneille, opération mise en œuvre dans le protocole de préfiguration signé le 22 mars 2017.

[1] *voir cahier des annexes ci-joint*

II. Requalification de 530 LLS

La restructuration lourde et qualitative des logements existants et les parties communes avec pour objectifs d'améliorer la qualité des logements, la maîtrise des charges, la qualité d'usage, les halls et les espaces communs.

- **Requalification de 96 logements (label BBC) Bât DE3 -** 40, 42 Avenue de la Marne et 64 rue Poincaré,
- **Requalification de 83 logements (label BBC) Bât DB1 - 1**, 3 rue de Rome et 12 à 24 Avenue de la Marne,
- **Requalification (label BBC) de 100 logements - Bât DH -** 35 ,37 Bd G. Clémenceau et 1 à 7 rue La Fontaine / Bâts CN-CO - 48 à 54 Bd G. Clémenceau,
- **Requalification (label BBC) de 166 logements - Tour BF :** 46 Avenue de la Marne / **Bât BG :** 29, 31 Avenue de la Marne et 18, 20 rue Canterbury,
- **Requalification (label BBC) de 85 logements - Bât BC :** 15, 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres / **Bât. DB2 :** 2 à 8 rue de Rome.

III. Résidentialisation de 850 LLS

Un cahier des résidences[2] accompagnera/guidera ces opérations, document conçu à l'issu d'un atelier avec les bailleurs sociaux dans le cadre de l'étude de programmation urbaine. Ce document propose une synthèse de préconisations relatives aux résidentialisations croisant les principes programmatiques résidentiels, les préconisations paysagères et d'amélioration des conditions de sûreté.

- **Résidentialisation de 340 logements LLS - Tour AA :** 19 Pr des Champs-Plaisants **/ Bâts DG-DI :** 2 à 8 Avenue de la Marne et 11 à 21 Avenue de l'Europe **/ Bâts AB.AC.AD** : 13 à 17 Pr des Champs-Plaisants **/ Bât DH :** 35, 37 Bd G. Clémenceau et 1 à 7 rue La Fontaine **/ Bâts CN-CO :** 48 à 54 Bd G. Clémenceau,
- **Résidentialisation de 342 logements LLS - Tour BF :** 46 Avenue de la Marne **/ Bâts DE1-DE3 :** 32 à 42 Avenue de la Marne et 64 rue Poincaré **/ Bât BG :** 29, 31 Avenue de la Marne et 18, 20 rue Canterbury,
- **Résidentialisation de 168 logements LLS - Bât DB1 :** 1, 3 rue de Rome et 12 à 24 Avenue de la Marne **/ Bât DB2** : 2 à 8 rue de Rome **/ Bât BC :** 15, 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres.

IV. Reconstitution de l'offre de 293 LLS :

A. Reconstitution sur site de 65 LLS

Quartier des Arènes

- **Construction de 40 logements en collectif (20 PLUS et 20 PLAI) : SENS - Secteur Est -** Boulevard de Verdun et rue Stéphane Mallarmé**.**

Quartier des Champs-Plaisants

- **Construction de 25 maisons individuelles (PLUS) SENS -** Secteur Marne/Michelet.

B. Reconstitution hors site QPV/Ville de SENS de 108 LLS

- **Construction de 30 logements (16 collectifs et 14 maisons individuelles) (24 PLAI et 6 PLUS)** SENS **-** Les Bachottes - Avenue de Sénigallia,
- **Construction de 10 maisons individuelles (8 PLAI et 2 PLUS)** SENS - Avenue de Lörrach**,**
- **Construction de 30 logements collectifs (PLAI) SENS -** Site Point P - Quai des Sablons,
- **Construction de 38 logements collectifs (PLAI) SENS -** Route de Voulx.

C. Reconstitution hors Ville de SENS/Communes de l'Agglomération de 60 LLS

- **Construction de 20 maisons (16 PLAI et 4 PLUS),** SAINT-CLEMENT - La Pointe Mollot,

[2] *Ci-joint en annexe*

- **Construction de 20 maisons (15 PLAI et 5 PLUS),** MAILLOT,
- **Construction de 20 maisons (15 PLAI et 5 PLUS)** MALAY-LE-GRAND**.**

D. Reconstitution sur la Ville de Sens et/ou agglomération sénonaise de 60 LLS

- **Construction de 60 LLS (30 PLUS et 30 PLAI)** sur des lieux à définir avec l'aide de la mission d'appui dédiée à la diversification.

▽ **Diversification de l'habitat**

- **119 logements à terme, dont 27 avec un cofinancement NPNRU.**

Arènes

- **30 maisons en offre libre quartier des Arènes,**
- **8 logements en PLS,**
- **12 maisons en accession sociale (PLSA).**

Champs-Plaisants

- **50 maisons en offre libre quartier des champs-plaisants,**
- **15 maisons en accession sociale(PLSA)**
- **4 logements en collectif en offre libre.**

▽ **Aménagements d'espaces publics**

Un cahier de prescriptions[3] relatifs aux espaces publics accompagnera/guidera les opérations décrites ci-dessous.

Ce document a été conçu à l'issu d'un atelier avec les différents services techniques de la ville dans le cadre de l'étude de programmation urbaine. Il propose une synthèse de préconisations relatives aux aménagements des espaces publics croisant les principes programmatiques, les préconisations paysagères et d'amélioration des conditions de sécurité et de sûreté.

Quartier des Arènes

➢ Secteur des Arènes

- **Traversée du boulevard de Verdun :** aménagement (mise en sécurité de la traversée du boulevard entre la rue St Pierre le Vif et la rue Mallarmé) permettant la continuité des cheminements doux (piétons et vélos) entre les Champs-Plaisants et les Arènes et vers le centre-ville.
- **Rue des Alouettes :** requalification de la voirie actuelle entre l'ancien centre évangélique et sa connexion à la rue du 11 novembre 1918.
- **Rue du 11 Novembre :** requalification de la rue (voirie et abords).
- **Connexion entre la rue Stéphane Mallarmé et la rue La Louptière** : création d'une rue améliorant le maillage du quartier et la desserte de nouvelles opérations habitat.
- **Ilot secteur Ouest** : après la démolition des bâtiments H, B, C, D et E, curetage complet de l'îlot et requalification temporaire dans l'attente d'une offre nouvelle de 15/20 maisons individuelles.
- **Jardin Stéphane Mallarmé/Marcellin Berthelot** : requalification et agrandissement du jardin existant (proche du centre-ville) pouvant accueillir une réflexion spécifique sur l'histoire du quartier des Arènes et s'intégrant dans la continuité de la trame verte de l'axe Est Ouest.
- **Rue Stéphane Mallarmé** : requalification de la rue (voirie et abords) section constitutive de l'axe Est-Ouest.

[3] *Ci-joint en annexe*

Quartier des Champs-Plaisants

➢ Secteur Sud Voie nouvelle Marne –Debussy

- **Requalification des espaces paysagers aux abords de la rue La Fontaine** : aménagement des espaces laissés en friche par le PRU et le NPNRU vers la mutation d'une préfiguration de **ferme urbaine**.
- **Requalification rue Alsace Lorraine (section rue Pierre de Coubertin / Promenade des Champs-Plaisants) :** cette rue auparavant structurante comme entrée de ville doit conserver son caractère de liaison viaire vers le centre-ville.

La partie Coubertin/Promenade des Champs-Plaisants *sera donc à requalifier afin de donner un signal fort en direction des autres sections de cette voirie à restructurer jusqu'à la partie commerciale vers le monument aux morts (hors NPNRU).*

- **Connexion rue Boileau / rue François Mauriac :** création d'une nouvelle rue permettant l'amélioration de la trame viaire (liaison Nord/Sud) et la desserte du site de diversification (Secteur Paul Bert).
- **Connexion rue Albert Camus et voie créée entre rue Boileau / rue François Mauriac :** afin d'accompagner l'opération projetée pour des maisons en accession sociale sur la partie Sud Paul Bert par Action Logement, la collectivité doit mettre à disposition d'AL une voirie pénétrante dans l'opération ainsi que les réseaux nécessaires.

➢ Secteur Nord Voie nouvelle Marne -Debussy

- **Connexion rue Anvers / avenue de la Marne :** création d'une rue permettant une amélioration de la trame viaire du secteur (liaison Est-Ouest) et la création d'un tènement foncier au sud.
- **Curetage de l'îlot Michelet/Amsterdam,** permettant la réalisation d'une opération de reconstitution sur site de LLS, 25 maisons portées par Brennus Habitat.
- **Requalification Rue d'Edimbourg,** assurant la liaison de l'opération de reconstitution LLS,
- **Création d'un jardin rue Michelet :** aménagement d'un espace paysager face à l'école Pierre Larousse permettant l'attente des familles dont les enfants sont scolarisés à l'école Pierre Larousse,
- **Création d'un parvis rue Michelet :** aménagement d'un parvis intégrant du stationnement face à l'école Pierre Larousse.
- **Requalification de l'avenue de la Marne, (voirie et surtout les abords) et aménagement d'une liaison douce continue Nord-Sud sur le côté pair de l'avenue.** Cette voirie et ses abords (trottoirs et accès aux immeubles) doivent être réhabilités et desservir selon les normes en vigueur les immeubles situés sur leur parcours. La liaison douce venant s'articuler sur l'axe Ouest/Est (St Pierre Le Vif vers Debussy**).**

➢ Voie Nouvelle Marne-Debussy

- **Connexion Avenue de la Marne - rue Claude Debussy :** création d'une nouvelle voie dans le prolongement de l'avenue du 8 Mai 1945, après la démolition de la tour avenue de la Marne et du bâtiment rue Rouget de l'Isle. Cette voie nouvelle s'inscrit dans l'axe Est-Ouest (rue Mallarmé/rue St Pierre le Vif/ avenue du 8 Mai 1945) reliant le quartier au centre-ville.

➢ Aménagement d'ensemble Cité éducative et sportive

- **Restructuration de la rue St Pierre le Vif,** qualification paysagère et apaisement de cette section de l'axe Est-Ouest desservant l'Espace Culturel Savinien ainsi que la Cité Educative et Sportive. Aménagement d'une liaison douce (piétons et vélos) dissociée de la voirie le long de la Cité Educative par une bande de stationnement longitudinale plantée.
- **Création d'une liaison piétonne** contrôlée entre la Cité Éducative et Sportive et le restaurant scolaire,
- **Création d'un micro- parking pour école Champs d'Aloup,** à proximité de l'école et desservi par la rue des Champs d'Aloup.

- **Requalification du plateau sportif des Champs d'Aloup, un espace commun aux 2 écoles (Champs d'Aloup et Jules Ferry).**

▽ **Équipements publics de proximité**

➢ Nouvelle Polarité socioculturelle et petite enfance

- **Démolition de l'équipement existant sur la place (maire annexe, centre social, crèche).** Cette démolition intervient dans le cadre de la reconstruction sur site du futur équipement structurant. Un schéma de relocalisation des activités sera mis en place durant la phase travaux.
- **Construction d'un équipement structurant,** ce nouveau bâtiment s'inscrira et participera à la polarité culturelle, sociale et commerciale du quartier. Ce nouveau bâtiment aura pour programmation :
  - ≤ Un centre d'animation avec une salle polyvalente modulable.
  - ≤ La maison du projet,
  - ≤ Une Mairie annexe,
  - ≤ Un pôle petite enfance avec un crèche de 22 berceaux (la ville ayant décidé de garder dans le quartier ces berceaux, 78 se trouvant à la marge du quartier dans la zone Ecoparc).
- **Restructuration, rénovation et extension de la bibliothèque annexe,** équipement très fréquenté (+37% depuis son déménagement récent), situé sur un axe menant au lycée, nécessitant une réhabilitation lourde ainsi qu'une extension. Aménagement d'un espace extérieur dédié spécifiquement à l'équipement (espace de détente ou de lecture). Création de stationnement à proximité de l'équipement.

➢ Nouvelle Polarité Éducative et Sportive.

Cet ensemble constitue la Cité Éducative et Sportive, projet structurant à la jonction des deux secteurs Arènes/Champs-Plaisants, face à l'Espace Culturel Savinien et son jardin conservatoire attenant, offrant ainsi aux élèves de la future cité éducative la possibilité d'un parcours éducatif et pédagogique.

- **Démolition de l'école Jules Ferry et du bâtiment Relais Assistantes Maternelles**

  L'école élémentaire Jules Ferry possède 9 classes d'une capacité de 25 élèves/classe soit une capacité globale de 225 élèves. Elle est concernée par le dédoublement CP/CE1(12 élèves/classe). Le taux d'occupation moyen projeté entre 2017 et 2027 est de 80%, mais sa capacité d'accueil s'avère limitée au regard des projections réalisées, en tenant compte du dédoublement des classes de CP/CE1.

  La construction d'un groupe scolaire ne se fera que si une école est fermée et intégrée à ce nouveau groupe scolaire, ce qui sera le cas avec la maternelle des Beaumonts. Cette école avec ses 75 élèves et ses 3 classes arrive à saturation de son accueil dans un équipement vétuste et mal desservi.

L'emplacement de l'actuelle école Jules Ferry accueillera la nouvelle cité éducative avec les opérations suivantes :

- **Construction d'une école maternelle *(remplacement des Beaumonts),***
- **Construction d'une école élémentaire *(remplacement Jules Ferry),***
- **Un nouveau centre de loisirs dont l'obsolescence est avérée,**
- **Un nouveau gymnase remplaçant celui fermé pour cause d'insalubrité,**
- **Les locaux de la réussite éducative dont l'emplacement est inadapté et très dégradé,**

Le plateau sportif sera requalifié dans l'Aménagement d'ensemble Cité éducative et sportive.

L'école des Beaumonts actuelle sera réaffectée à une autre utilisation avec un premier projet à consolider de relocalisation d'une partie des services techniques du bailleur social Brennus Habitat sur l'entretien des espaces verts.

▽ **Immobilier à vocation économique**

➢ Nouvelle Polarité Économie sociale et solidaire

Crée depuis 25 ans l'association Pénélope est un acteur clé de l'insertion et acteur économique local. Cette association souhaite redéployer son activité sur un site qui permettrait son extension envisagée notamment sur **l'économie circulaire** nécessitant d'important volumes de stockage.

Les locaux actuels ne permettent pas cette extension d'activité, de plus, 1 site de stockage est délocalisé sur un parking (container maritime isolé et peu pratique).
Crée en 2015 et accompagné par un DLA, l'atelier économie circulaire est un marché porteur (ressourcerie).

Le site actuel ne permet pas cette extension :

- Difficultés de livraison,
- Stationnement insuffisant,
- Vétusté des lieux,
- Ateliers de travail vétustes.

Le cahier des charges formulé par Pénélope est le suivant :

- Surface des locaux : 3 000 m2,
- Espace de vente, ateliers de travail (surtout le repassage),
- Parkings suffisants,
- Plate-forme de livraison,

Accès aux voies structurantes.

Une friche commerciale stratégique :

Un ancien site commercial situé au N°13 avenue de Lörrach comme levier de cette relocalisation, créant ainsi un véritable pôle ESS. Situé en entrée de quartier SUD, l'ancien site commercial possède une entrée directement sur la route nationale en direction de Troyes et des accès de contournement de Sens proches vers les autoroutes Nord et Sud .

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un plan-guide du projet est présenté en Annexe A[4].

1 - Affirmer la trame urbaine

- **Créer un lien structurant avec le centre-ville**

La composition urbaine a pour objectif de créer un lien entre le centre-ville de Sens et le quartier Arènes/Champs-Plaisants pour que le quartier devienne une extension du centre-ville. **L'objectif du Plan Stratégique Local étant respecté sur l'axe stratégique Est/Ouest**.

Pour cela un lien structurant vient relier le centre -ville par la rue Alsace Lorraine et la promenade des Champs-Plaisants sur une première séquence NPNRU.

Ensuite affirmer la liaison entre le quartier des Arènes proche du centre-ville puis la centralité et l'arrière du quartier notamment vers la voie nouvelle par une trame viaire et douce.
Cette armature permet de créer une trame urbaine lisible et cohérente à l'échelle du quartier contribuant à recréer un espace public attractif.

- **Créer des liaisons notamment mode doux entre la centralité et le quartier**

Cette armature s'accompagne d'un travail de désenclavement du quartier par un travail d'irrigation de l'ensemble du quartier depuis la centralité, notamment les arrières aujourd'hui peu visibles et peu engageants.

Cela passe également par un remodelage de la centralité pour faire passer l'axe structurant et ouvrir sur les arrières. Ainsi, l'entrée St Pierre composée de commerces et de box à usage de garages ferait l'objet de procédures de négociations pour relocaliser d'une part, les commerces et d'autre part, les boxes. Le foncier privé ainsi libéré serait racheté par la collectivité et permettrait de restructurer le **carrefour Coubertin** dont l'obsolescence d'usage est affirmée depuis longtemps. Ensuite, **la rue St Pierre le Vif** pourrait se raccorder sur **l'avenue du 8 Mai** qui elle-même serait raccordée à la **voie nouvelle** créée suite aux démolitions de la tour avenue de la Marne et Rouget de l'Isle en direction du **LAPS**.

[4] *Ci-joint en annexe*

- **Mailler le quartier par des liaisons mode doux**

Le travail mené sur la trame urbaine a pour objectif de faire émerger une trame mode doux à l'échelle du quartier qui à part la coulée verte proche n'existe pas. Les discontinuités sont nombreuses et les rares pistes cyclables sont dangereuses (avenue de la Marne).

Afin de ne pas créer une voie circulante trop accentuée, l'aménagement d'ensemble de cet axe stratégique sera doublé par un **axe doux** piétons et cyclable qui partirait du square réhabilité des Arènes, par la rue Stéphane Mallarmé, le long de la cité éducative et sportive, puis St Pierre, l'avenue du 8 Mai et ensuite la voie nouvelle.

Les modes doux piétons cyclistes imaginés vont permettre de créer de vrais itinéraires confortables et fonctionnels, aussi bien pour les piétons que les cyclistes. Les initiatives d'accompagnement à l'utilisation du vélo pourraient être imaginées par des associations et l'implantation de l'ESS en cœur de quartier pourrait développer une activité de réparation de vélos.

2 - Paysage urbain et le rapport du bâti à l'espace public : un nécessaire rapport d'échelle entre l'espace public et les constructions actuelles ou à venir.

Les percées dégagées par la démolition de grands ensembles donneront un point de vue remarquable sur le centre-ville. Cet axe devra être aménagé avec le plus grand soin.

La disparition progressive des grands ensembles va équilibrer l'architecture d'ensemble.

Si les grands parcs du quartier comme Paul Bert et Pierre Larousse sont amenés à muter pour de l'offre nouvelle, il n'en demeure pas moins que le quartier possède encore de vastes espaces paysagers.

L'objectif en matière de paysage urbain est également de modifier les qualités d'usage des espaces publics et routiers pour les rendre accessibles et agréables. Cela permet de constituer un réseau d'espaces publics cohérents à l'échelle du quartier et attractifs pour tous avec une destination et usage. Cette nouvelle identité des espaces publics, en particulier les grands espaces verts, est un facteur fondamental pour rendre de nouveau attractif le quartier.

3 - Conforter la centralité du quartier et l'articuler au centre-ville

- **Implanter la cité éducative sur l'axe structurant Est/Ouest**

En reconstruisant un nouveau groupe scolaire, un centre de loisirs, un gymnase et la requalification d'un plateau sportif à la jonction du quartier des Arènes et des Champs-Plaisants, en mettant la réussite éducative au centre du dispositif à travers un projet éducatif et sportif, la ville de Sens se donne la capacité de rayonner au-delà du quartier.

- **Implanter le pôle socio-culturel, mairie annexe et petite enfance sur la centralité**

Constitué du Centre Social, d'une mairie annexe et d'une pôle petite enfance avec 20 berceaux ainsi que la maison du projet, le futur ensemble doit permettre à tous de fréquenter le quartier. Il doit aussi contribuer à rendre la centralité plus lisible et plus visible et favoriser le rayonnement du quartier.

- **Requalifier le centre commercial des Champs-plaisants**

Pour rendre cet ensemble à nouveau attractif, il convient de requalifier les cellules existantes. La copropriété envisage des travaux de réhabilitation. La reconstruction de l'emprise démolie suite à un incendie criminel est prévue (le pc est déposé à l'identique, opération engagée fin 2019).

- **Relocaliser l'offre commerciale St Pierre/relocaliser les garages en box des voitures**

Cette relocalisation devra être négocié avant toute chose, impliquant la démolition de l'ensemble des locaux. Ensuite, l'achat par la collectivité des emprise libérées et leur requalification afin d'y accueillir l'extension de la place des Champs-plaisants, le passage de la voie St Pierre le Vif, des espaces verts et la relocalisation hors QPV d'une offre locative en LLS avec quelques commerces en pied d'immeuble.

- **Mettre l'économie sociale et solidaire au cœur du quartier**

Relocaliser à proximité du quartier, en liaison avec la rue Alsace Lorraine requalifiée dans sa partie Coubertin/promenade des Champs-Plaisants, une association à vocation économique sociale et solidaire nécessitant de plus grandes surfaces et un meilleur accès pour le développement de ses activités.

- **Favoriser l'inclusion numérique en bénéficiant du très haut débit.**

Dans tous les nouveaux équipements intégrer la connexion au très haut débit et développer les activités autour du numérique. Faire le lien avec le lycée d'état et le collège des champs-plaisants proches du quartier.

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

Le volume total des démolitions représente **592 LLS** sur le quartier Arènes/Champs-Plaisants et 1 local d'activités (quartier des Arènes).

Il n'y a pas de tension forte sur l'offre nouvelle dans l'Agglomération du Grand Sénonais. Les délais d'attente y sont relativement réduits, et le taux de pression faible : conformément au décret d'application 2017-840 de la LEC du 05/05/2017, le ratio nombre de demandes de logements sociaux / nombre d'emménagements annuels hors mutations est de **1,76** pour SENS (contre 4 à l'échelle nationale).

La stratégie retenue par la collectivité est alors de :

- Restituer les logements sociaux sur les communes en déficit au regard des objectifs de la loi SRU, pour contribuer à la mixité sociale.
- Ne pas restituer tous les logements démolis, mais un sur deux de façon à contribuer à retendre le marché. Le nombre de logements restitués sera de **293**[5] (soit 50% par rapport au nombre de logements démolis).

La reconstitution sur chaque site (hors quartier des Arènes/Champs-Plaisants) se traduit par un programme de 8 opérations.

Ces opérations seront impérativement localisées au plus près des pôles de proximité et doivent si possible contribuer à la densification par renouvellement urbain.

L'axe stratégique EST/OUEST Gare/Cœur de Ville/quartiers NPNRU défini dans le PSL est respecté dans les sites pressentis pour la Ville de SENS.

Dans les 3 communes de l'Agglomération pressenties, les sites devront être au plus proche des transports urbains.

Conformément au document-cadre de la **convention intercommunale d'attribution** ci-annexée et au règlement général de l'ANRU, la reconstitution de l'offre en logements sociaux tient compte :

- **D'une reconstitution d'offre visant un objectif d'au moins 60% du parc reconstitué en PLAI afin de garantir une offre aux populations les plus fragiles et permettant de répondre à la demande.**

La programmation urbaine répond aux objectifs de reconstitution en PLAI avec **66,89%** de PLAI.

Chacune des opérations concernées par la reconstitution devra présenter des performances énergétiques de haut niveau.

Les logements devront présenter des qualités d'usages suivantes : espaces extérieurs pour chaque logement, lumière naturelle dans les pièces de vie, accessibilité pour tous, etc.

Répartition quantitative de la reconstitution de l'offre et des PLUS/PLAI

La répartition PLUS/PLAI est modulée entre la reconstitution sur site et hors site, en respectant un objectif de 66,89% de PLAI soit au-delà du RGA, pour rééquilibrer la répartition des produits sur le territoire.

[5] *Répartition en tableau annexe D4*

Répartition						
Nombre de PLAI		T1	T2	T3	T4	T5
	196	0	59	58	59	20
Taux de PLAI		66,89%				
Nombre de PLUS		T1	T2	T3	T4	T5
	97	0	33	43	20	1

Typologie des logements :

- **Une reconstitution qui privilégie l'offre en T2 et T3 très demandée et en rupture d'offre.**

  ⇉ L'offre programmée en T2 et T3 représente respectivement **31,40 % et 34,47 %** de l'offre reconstituée.

  ⇉ Le bilan net démolition/reconstruction pointe une augmentation de **2,84 points** de la part des T2.

La répartition sera modulée suivant les secteurs de reconstitution de l'offre afin de tendre vers un équilibre à l'échelle de l'ensemble du territoire et pour répondre aux différents objectifs que sont :

- **Répondre** à la tension sur les petits logements (à destination notamment des jeunes en début de parcours résidentiel et des personnes âgées souhaitant intégrer des logements plus adaptés à leur situation tout en restant sur leur quartier d'origine, les familles monoparentales),
- **Faciliter** les parcours résidentiels en déployant sur une même diversité de typologie,
- **Favoriser** l'accès au logement des familles (grandes typologies) sur des secteurs à proximité immédiate des équipements publics et des services.

Synthèse des répartitions offre reconstituée

T1	T2	T3	T4	T5
	92	101	79	21
	31,40 %	34,47 %	26,96 %	7,17 %

La répartition de l'offre en reconstitution hors site est programmée suivant les principes suivants :

- La prise en compte des communes les mieux desservies en transports urbains en cohérence avec le Scot afin d'assurer le rééquilibrage de l'offre en LLS,
- Une reconquête des friches commerciales ou industrielle pour la Ville de SENS,
- L'articulation définie dans le PSL avec l'axe stratégique OUEST/EST qui pour ces reconstitutions sur SENS permet le maintien de l'accès aux services des personnes relogées sur ces sites.

La répartition des opérations de reconstitution d'offre hors site :

La déclinaison spatiale de la production visée dans le cadre du PLUI-H (POAH) se répartit entre les besoins liés à la reconstitution de l'offre locative en lien avec le projet NPNRU et la production portée par des besoins nouveaux partagés à l'échelle de l'agglomération.

	2020-2035	2019-2029	
Communes concernées par le NPNRU et le PLUi-H	**Objectifs de production de LLS en création prévue au PLUi-H**	**Nombre de LLS inscrit dans la présente convention financière en sites de relocalisation**	**Nombre de LLS inscrit dans la présente convention financière site pas encore identifié** **Ville de Sens ou Communes de l'Agglomération**
SENS	**235**	**173**	**60**
ST CLEMENT	**40**	**20**	**-**
MAILLOT	**20**	**20**	**-**
MALAY LE GRAND	**12**	**20**	**-**

Article 4.4 Clause de revoyure

- Secteur ST PIERRE:

L'opération St Pierre sera évaluée finement selon les besoins techniques et la capacité de la ville de SENS MOA de toute l'opération pour le deuxième semestre 2020.

Cette opération majeure pour le quartier des Champs-Plaisants s'articule avec la rue St Pierre Le Vif, la cité éducative et l'équipement socioculturel et petite enfance qui sera reconstruit, ainsi que la place du marché et le centre commercial des Champs-plaisants.

Afin d'en assurer la cohérence, la ville de Sens MOA de toutes les opérations d'aménagements du NPNRU se positionne en future MOA de l'Ilot St Pierre dans sa totalité composé d'une partie Sud et d'une partie Nord dont le foncier est actuellement propriété privée.

Pour cela, s'appuyant sur l'étude de développement économique et commerciale menée en phase protocole, la collectivité doit procéder après s'être dotée des **outils juridiques et de négociation** à :

Pour St Pierre Sud

- Du transfert d'une pharmacie,
- De l'éviction d'un bar, d'une restauration rapide et d'une alimentation exotique,
- Du rachat du foncier et de la prise en charge de la démolition de l'ensemble par la ville de Sens.

Pour St Pierre Nord

- Du transfert d'une boucherie, d'une auto-école, d'un cabinet infirmier, d'une banque et d'un restaurant,
- De l'éviction d'un coiffeur, d'une restauration rapide et d'une alimentation exotique,
- De la relocalisation de 40 garages en box (le rachat du foncier avec les boxes par la ville de Sens assurerait la partie financière pour partie de cette relocalisation sur un terrain qui pourrait être mis à disposition par la collectivité).
- Du rachat du foncier et de la prise en charge de la démolition de l'ensemble par la ville de Sens.

Opérations :

- **Requalification de l'avenue du 8 Mai 1945,** en cohérence avec la requalification de la place du marché en s'inscrivant dans le traitement de l'axe Est-Ouest.
- **Restructuration carrefour Coubertin / St Pierre le Vif / 8 mai 1945 et extension de la place des Champs-Plaisants vers St Pierre :** après démolition des commerces et des boxes existants, réorganisation du carrefour, mise en scène qualitative de l'entrée de quartier et extension de la place existante conformément aux prescriptions décrites dans le cahier des espaces publics.
- **Création de deux espaces verts qualitatifs en entrée de quartier :** conformément au Cahiers des Espaces Publics, aménagement d'un espace vert s'articulant avec la coulée verte et l'entrée de la rue St Pierre le Vif ; aménagement d'un second espace vert (côté Espace Savinien) s'inscrivant dans la continuité paysagère de l'extension de la place.
- **Requalification de l'avenue Coubertin :** aménagement qualitatif des abords de l'avenue, axe d'entrée dans le quartier, avenue qui sera requalifiée pour venir s'articuler avec la rue St Pierre Le Vif.
- **Restructuration de la place des Champs-Plaisants,** réaménagement paysager de la place, espace cadré à l'Ouest par le nouvel équipement structurant et à l'Est par les commerces (existants et créés), permettant d'accueillir les fonctions programmatiques urbaines de centralité (lieu de rencontres, parvis de l'équipement, stationnements, marché hebdomadaire, etc.).

Toutefois, une mission d'appui a été sollicitée par le porteur de projet afin de stabiliser cette opération et d'en étudier la faisabilité et le positionnement de St Pierre et de ses commerces.

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

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

Initiée dans le cadre du PRU, la stratégie de diversification résidentielle sera poursuivie au titre du NPNRU, dans le cadre du périmètre du projet, elle doit permettre la transformation en profondeur de l'image du quartier Arènes/Champs-Plaisants et contribuer ainsi à la dynamique de la ville-centre.

La capacité à trouver les opérateurs de diversification dépendra cependant de l'amélioration de la sécurité dans le quartier et d'un marché à ce jour peu porteur.

La stratégie de diversification résidentielle se décline à l'échelle du territoire de l'Agglomération du Grand Sénonais ainsi qu'à l'échelle plus fine des quartiers.

Comme le montre le diagnostic (rapport final stratégie habitat réalisé dans le protocole de préfiguration), globalement, le marché Sénonais n'est pas tendu.

Par ailleurs, l'offre de logement social se concentre en grande majorité sur Sens alors que plusieurs communes sont en déficit au regard des objectifs de la loi SRU.

L'objectif de la collectivité est de rendre le quartier plus attractif pour les ménages avec un profil socio-économique plus favorable et d'être particulièrement vigilant à ne pas concentrer les grandes familles en situation de précarité.

Il n'est pas souhaitable de le densifier davantage si l'on souhaite faire venir des populations nouvelles. En revanche, il est possible de saisir des opportunités foncières pour réaliser des logements individuels en accession à la propriété ou en offre locative nouvelle.

Pour cela, l'ensemble du programme urbain défini doit permettre de modifier en profondeur l'image du quartier à l'échelle de l'agglomération pour attirer de nouveaux profils de ménages sur le quartier : en particulier le lien fort à créer entre le centre-ville et le quartier ainsi que l'implantation d'un équipement socioculturel et petite enfance, la construction d'une cité éducative et sportive et de nombreux travaux de requalification ou de création d'espaces publics.

Il faudra veiller à l'équilibre de peuplement au sein des résidences et mettre en place des actions permettant de prévenir les actes d'incivilité.

Les démolitions importantes proposées par la collectivité doivent permettre de dédensifier largement le quartier en matière de logements locatifs sociaux, d'offrir de nouveaux logements sociaux réhabilités et attractifs et d'enclencher une phase de diversification résidentielle notamment en mettant à disposition du Groupe Action Logement une contrepartie foncière directement en lien avec le quartier.

Les réhabilitations du parc social doivent en effet amener une offre de logements de nouveau attractive à l'échelle de l'agglomération. Les logements devront présenter des qualités d'usages de haut niveau : espaces extérieurs pour chaque logement, lumière naturelle dans les pièces de vie, accessibilité pour tous, etc. Ces actions vont permettre de recomposer le peuplement du quartier pour y attirer une population plus mixte dans le parc social.

A cette fin une liste de terrains libérés par les démolitions, ou issues de friches générées par le PRU, ou simplement des terrains appartenant à la Ville de Sens est déclinée ci-dessous.

Ces emprises libérées doivent permettre d'engendrer une nouvelle dynamique d'attractivité qui permettra d'offrir les conditions d'accueil de ménages dont les revenus seraient supérieurs à la moyenne actuelle.

Conditions de réussite de la stratégie de diversification résidentielle :

La diversification résidentielle n'est véritablement réussie que si les logements trouvent un propriétaire ou un locataire. Dans le cadre du PRU les 7 maisons en accession sociale de l'opération Maxime Courtis livrées en 2011 sont à ce jour toutes commercialisées. Cette expérience permet d'être raisonnablement optimiste sur la réussite de cette dynamique de diversification.

De plus, la présence de la future cité éducative et sportive est un argument fort pour inciter l'installation de nouvelles familles, projet qui sera accompagné d'un fort projet éducatif.

De plus, de nombreux services existants, ou la reconstruction d'un nouvel équipement socioculturel et petite enfance avec ses 22 berceaux en cœur de quartier favoriseront la diversification fonctionnelle du quartier.

Le cadre de vie, la tranquillité publique sont aussi des arguments de vente. Aussi, la ville travaille sur la reconquête des espaces publics et des locaux d'activité afin de permettre de développer une réelle dynamique.

En matière de tranquillité publique, la ville travaille en lien étroit avec la police nationale. Afin de renforcer les capacités d'actions, la ville expérimente la vidéo surveillance depuis 2018.

Globalement, cette stratégie permettrait d'atteindre de manière progressive les objectifs suivants en termes de diversification de l'offre :

- Garantir le maintien du couple loyer + charges pour les locataires en place par la maîtrise des charges à travers l'amélioration de la performance énergétique, tout en permettant une augmentation modulée pour les logements libérés pour cause de travaux ou autre, et ainsi concourir à la diversification des niveaux de loyers,
- Permettre la montée en gamme de secteurs situés en frange de quartier,
- Poursuivre la restructuration-réhabilitation du patrimoine (principe de segmentation pour tendre vers des ensembles autonomes de plus petite taille) afin de créer les conditions d'une évolution des statuts à terme,
- Poursuivre et élargir l'action sur le peuplement à l'échelle des deux QPV, dans le cadre de la CIA.

La stratégie visée est de dégager du foncier mutable, bien situé dans le quartier, permettant de développer une nouvelle offre de logements.

Ainsi, les opérations projetées tireront partie de la transformation d'image induite par la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine.

Dans le cadre du PLUi-H, un observatoire de l'habitat pourrait être créé ou le sera en interne (service habitat) afin de proposer des prix de sortie sur les offres immobilières en accord avec les acteurs de l'immobilier.

➘ Un foncier mobilisable

Entre les démolitions générées par le PRU non attribuées et les futures opérations de démolitions projetées dans le NPNRU, ainsi que le foncier mobilisable par la collectivité (parc sans vocation) la surface totale des emprises mobilisables est de : **59 574 m².**

Foncier libéré Arènes NPNRU	**24 320 m²**
Foncier libéré Champs-Plaisants NPNRU + PRU + foncier mobilisable ville de SENS	**35 254 m²**
Total	**59 574 m²**

Pour le quartier des Arènes : ce quartier va évoluer vers une mutation complète des 232 logements sociaux actuels. Un objectif de diversification de l'offre guidé par la démolition totale de ces 232 LLS datant des années 1950 :

Foncier libéré : 24 320 m²

SECTEUR	**Surface**	**Destination**	**Produits**		**Aménageur /Bailleur**
EST	8 783 m²	Reconstitution NPNRU	Logements collectifs		BRENNUS HABITAT
			CONVENTION	REVOYURE	
			40	25	
Produits de diversification					
EST	2 000 m²	PLS	8 logements en collectif superposé		BRENNUS HABITAT
OUEST	7 417 m²	Offre nouvelle	30 maisons en bande		A définir
SUD-EST	3 937 m²	PSLA	12 maisons		BRENNUS HABITAT
Total	**22 137m²**				
Reste	2 183 m² dédiés à des espaces publics (agrandissement de parc secteur OUEST et masque végétal secteur SUD-EST				
% LLS	**AVANT (232LLS)**	**100 %**	**APRES (sans revoyure)**	**17,24%**	

Pour le quartier des Champs-Plaisants : après la démolition de 360 LLS, le foncier mobilisable et également le foncier généré en partie par le PRU et le foncier mobilisable de la ville de SENS.

Foncier libéré : 35 254 m²

SECTEUR	Origine foncier	Surface	Destination	Produits	Aménageur /Bailleur
Michelet	Démolition NPNRU	6 336 m²	Reconstitution NPNRU	25 maisons individuelles	BRENNUS HABITAT
Produits de diversification					
Secteur bibliothèque annexe	Démolition PRU	480 m ²	Offre nouvelle	4 logements en collectif	A définir
Secteur Pierre Larousse	Espace public	5 595 m²	Offre nouvelle	20 maisons en bande	A définir
Secteur Paul BERT 1	Espace public	8 913 m²	Offre nouvelle	30 maisons en bande	A définir
Secteur Paul BERT 2	Espace public	5 051 m²	PSLA	15 maisons	Brennus Habitat
Total	**26 375 m²**				
Reste	**8 879 m²**	**Projet de ferme urbaine**			
% LLS	**AVANT (2 044 LLS)**	**100 %**	**APRES**	**85,57%**	

Une action sur **les copropriétés privées devra être engagée**. Sur 5 copropriétés, 4 ont un bâti qui n'est globalement pas en mauvais état, 1 de 60 logements présente des problèmes sur le bâti et montre des signes de dysfonctionnements majeurs (l'Orée des Champs).

Elle sera intégrée au dispositif OPAH-RU engagé dans le cadre de l'ORT (Cœur de Ville).

Lorsqu'une nouvelle dynamique attractive sera apparue dans le quartier Arènes/Champs-Plaisants, il s'agira que la collectivité mobilise ses réseaux professionnels de promoteurs, investisseurs ou agents immobiliers pour leur proposer des programmes immobiliers en adéquation avec le marché sénonais.

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

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

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

- **1930 m²** de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à BRENNUS HABITAT, filiale du groupe Action Logement à laquelle Foncière Logement a transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.
- Et à **137** droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à **16,64 %** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :

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

  - **74** droits de réservation correspondant à **17,5 %** du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,

  - **34** droits de réservation correspondant à **20 %** du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € par logement.

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

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

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

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

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document est annexé à la présente convention.
Dans ce cadre, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :

- Élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social liée au projet de renouvellement urbain,
- Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans (ANRU), et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
- Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.

- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

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

La stratégie de relogement et d'attributions de l'agglomération doit tenir compte du fait que le parc social accessible est concentré en quartier prioritaire :

- Une concentration des logements PLAI et HLMO – les plus accessibles – sur les quartiers prioritaires,
- Des niveaux de loyers plus faibles en QPV, notamment sur les secteurs Arènes et Champs Plaisants,
- Un risque de spécialisation des QPV dans l'accueil des ménages les plus précaires et de présence d'un public captif.

La stratégie intercommunale d'attributions et de relogement s'inscrit dans la stratégie de renforcement de l'attractivité résidentielle de la communauté d'agglomération, qui vise à :

- **Diversifier l'habitat** pour permettre l'inscription de parcours résidentiels ascendants sur les quartiers et en centre-ville,
- **Engager un travail de requalification de l'offre** pour améliorer la qualité des logements et renforcer l'attractivité du secteur,
- **Poursuivre les efforts en matière de développement d'une offre locative sociale adaptée aux besoins** : renforcement de la part des T2, adaptation des logements au vieillissement, etc.
- **Réinscrire les quartiers dans les dynamiques de la Ville et de l'agglomération** et déterminer une stratégie urbaine pour les friches constituées par des démolitions
- **Répondre aux risques de fragilisation de l'occupation sociale** par une politique d'attribution à même d'accompagner la déspécialisation des quartiers prioritaires.

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine ainsi que la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un urbanisme Rénové (ALUR) dans son article 97, attribuent aux EPCI un rôle moteur dans la gouvernance de la politique d'attribution des logements locatifs sociaux, en articulation avec les politiques de l'Habitat.

L'Agglomération du Grand Sénonais s'est donc engagée dans l'élaboration d'une politique d'attribution de logements locatifs sociaux sur son territoire.

La loi Egalité et Citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017 a pour objectif le renforcement de la mixité sociale à travers la mixité résidentielle et l'équité territoriale. Elle doit ainsi permettre de fixer des orientations

pour que l'essentiel des attributions en direction des ménages précaires ne se concentre pas systématiquement sur les mêmes secteurs, sans accroître la fragilité de certains territoires et sans mettre en difficulté les ménages.

- **Au moins 25% des attributions de logements locatifs sociaux (LLS) en dehors des quartiers politique de la ville (QPV) doivent être consacrées au premier quartile des demandeurs et aux personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain.**
- **50% des propositions de logement au sein des QPV doivent être faites auprès des trois derniers quartiles de demandeurs.**

➢ **Les orientations définies dans le document cadre :**

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), issue des dispositions de la loi ALUR, s'est réunie pour la 1ère fois le 3 mars 2016. Un diagnostic de l'occupation sociale du parc public a été réalisé en 2017/2018 (étude pilotée par l'Agglomération du Grand Sénonais, réalisée en lien avec les bailleurs sociaux et cofinancée par l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration). Cette étude a servi de base pour l'élaboration des orientations d'attribution et de la Convention Intercommunale d'Attributions dans son document-cadre validé lors de la CIL du 12 mars 2019.

Actions sur l'offre de logements locatifs sociaux :

- Poursuivre le développement et la mobilisation d'une offre locative sociale diversifiée sur l'ensemble du territoire (PLUi-H, aides à la pierre),
- Renforcer la production d'une offre à bas loyer équilibrée / moduler selon les secteurs, la part de logements très sociaux (PLAI), dans chaque opération financée. Les taux les plus importants concerneront les secteurs les moins dotés en logements sociaux (hors QPV).
- Veiller à l'attractivité et l'adaptation du parc ancien et des QPV (NPNRU, schémas de réhabilitation).

Actions en faveur du public :

- Harmoniser les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre du renouvellement urbain (stratégie inspirée des chartes de relogement du PNRU : accompagnement des ménages, relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement…),
- Favoriser les actions en faveur des publics prioritaires, et les modalités de relogement / accompagnement social nécessaires (CIA, PPG, PDALHPD, FSL).

Compte tenu des réalités du marché locatif sur l'Agglomération Sénonaise, parmi les priorités définies au plan national, les situations sur lesquelles les réservataires et bailleurs sociaux conviennent de porter une attention particulière, dans le cadre de leur obligation de contribution au relogement des ménages prioritaires, sont les suivantes :

- Les ménages avec 5 enfants à charge ou plus (y compris mutation interne),
- Les ménages pour lesquels une mutation interne ou inter-bailleurs serait de nature à diminuer la charge locative et permettre le maintien dans le logement,
- Les ménages du 1er quartile,
- Les personnes handicapées ou personnes à charge présentant un handicap (reconnues par la MDPH) ou en perte d'autonomie du fait de leur vieillissement (ce deuxième aspect suppose la mise en place d'une labellisation dédiée),
- Les ménages dépourvus de logement (camping, logés à l'hôtel, à la rue, sans abri ou abri de fortune, dans un squat, hébergés hors décohabitation dont familles avec enfants à charge et couples),
- Les ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux sur justificatif établi par un agent assermenté,
- Les personnes victimes de violences conjugales ou familiales (attesté par un dépôt de plainte ou décision de justice),
- Les ménages devant être relogés dans le cadre du renouvellement urbain.

Actions de valorisation du parc social :

- Fluidifier les parcours résidentiels et accueillir de nouveaux publics (mutations internes, dérogations aux plafonds de ressources, exonérations SLS),
- Valoriser le parc social pour capter de nouveaux publics (communication collective).

➢ **Objectifs et stratégie d'attribution :**

Le document cadre fixe les orientations stratégiques en matière d'attributions de logements sociaux. Ces orientations répondent à l'enjeu de diversifier et rééquilibrer l'occupation du parc social à l'échelle de l'agglomération pour notamment déspécialiser les quartiers prioritaires.

Les principes sont les suivants :

- Sur l'ensemble du territoire il s'agira de poursuivre le développement et la mobilisation d'une offre locative sociale diversifiée, renforcer la production d'une offre à bas loyer équilibrée
- Veiller à l'attractivité et l'adaptation du parc social ancien et du QPV,
- Définir des objectifs quantifiés réalistes dans une logique d'évolution progressive des équilibres d'occupation du parc social à horizon 2030,
- Veiller à ne pas stigmatiser les publics et les quartiers, et lutter contre la vacance,
- Améliorer la mixité sociale en fluidifiant les parcours résidentiels et en attirant de nouveaux publics,
- Construire une politique de peuplement partagée en synergie avec les autres politiques publiques.

La stratégie Habitat pour les quartiers à l'horizon du NPNRU consiste à la fois à accueillir de nouveaux ménages et à répondre aux attentes des ménages du quartier qui y sont attachés.

Au terme du PRU, ces quartiers pourront d'autant plus facilement attirer une clientèle plus large :

- À travers une offre nouvelle de logements et une offre locative sociale requalifiée,
- La qualité des espaces publics et des équipements de quartier aura été consolidée ;
- Les ménages freinés de par leurs ressources dans leur itinéraire résidentiel sur ce quartier pourront bénéficier de propositions de mutation à l'échelle de l'agglomération, notamment par la construction de **PLAI** sur l'ensemble du territoire.

Ces éléments et objectifs seront repris et déclinés dans le futur **PLUi-H** de l'Agglomération du Grand Sénonais.

L'adoption de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) du Grand Sénonais permettra de compléter les dispositions prévues à l'article 6 de la présente convention et de préciser les objectifs territorialisés d'attributions pour favoriser la mixité sociale et l'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale et les engagements de chaque partenaire dans la mise en œuvre de ces objectifs territorialisés d'attributions.

➢ **Orientations stratégiques du peuplement**

- Prendre en compte les spécificités locales dans la définition des objectifs d'attribution,
- Définir une stratégie territorialisée adaptée aux différents secteurs de l'agglomération,
    a) Assurer une attention particulière et collégiale au rééquilibrage du peuplement sur les Quartiers de la Politique de la Ville,
    b) A l'échelle de la ville de Sens, mobiliser le parc social disponible pour favoriser la mixité sans fragiliser les secteurs présentant des signes de précarisation,
    c) Mobiliser les communes disposant d'un parc de logement important sans fragiliser les résidences présentant des indicateurs de précarité élevés,

d) Limiter les attributions aux ménages précaires sur les secteurs plus ruraux à certaines trajectoires spécifiques : le parcours résidentiel à vocation éducative.

4 actions sont particulièrement réservées aux quartiers politiques de la ville :

Action 1 : Renforcer les attributions en direction des ménages précaires sur les logements en-dehors des QPV et du centre-ville de Sens

Action 2 : Promouvoir le parc social des QPV et du centre-ville de Sens auprès des ménages aux ressources plus élevées

Action 5 : Garantir un parcours positif de relogement des habitants dans le cadre du NPRU

Action 6 : Expérimenter un parcours résidentiel à vocation éducative.

➢ Objectifs et stratégie de relogement :

Un projet de Charte de relogement[6]a été élaboré (et sera signée par les partenaires concernés début 2020).

L'Agglomération du Grand Sénonais et les bailleurs sociaux du territoire, en lien avec les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires, s'engagent à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages, des professionnels et des associations à reloger.

Les objectifs de la stratégie de relogement concernant le projet de rénovation urbaine sont les suivants :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction de logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, et en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- Réinscrire les ménages en difficultés sociales dans une dynamique d'insertion,
- Contribuer à la mixité sociale,
- Encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages, par un effort de maîtrise du reste à charge des ménages,
- Proposer aux professionnels et associations à reloger une relocalisation adaptée à leurs besoins, si possible dans le quartier,
- Proposer un parcours résidentiel à vocation éducative sur certaines communes (relogement dans des communes périphériques pour des familles ayant des enfants scolarisés en primaire).

Le relogement doit permettre la maîtrise de la quittance globale du locataire : à situation constante du locataire (composition du ménage, situation économique…), le reste à charge doit rester stable ; en cas d'évolution de la situation familiale et/ou financière, le taux d'effort et le reste pour vivre doivent être compatibles avec les ressources du ménage.

Pour atteindre ces objectifs, le dispositif mis en place doit s'appuyer sur les principes suivants :

- La qualité de l'information et de la concertation avec les ménages et leurs représentants,
- Une participation à la prise en charge du relogement des ménages,
- La priorité des relogements dans les propositions d'attributions.

Les moyens d'accompagnement social dans le cadre du relogement et l'articulation avec les autres acteurs :

Les bailleurs sociaux restent les maîtres d'ouvrage opérationnels des opérations de relogement, mais la mobilisation des partenaires est indispensable pour la conduite et l'atteinte des objectifs. L'implication des partenaires détenteurs d'un pouvoir réservataire comme l'État (mobilisation du contingent préfectoral dans le cadre des personnes prioritaires définies localement) ou Action Logement Services sera recherchée.

[6] *Ci-joint en annexe*

L'engagement des acteurs sociaux du Département, du CCAS, du FSL, des associations contribuera à l'objectif de qualité de l'accompagnement des relogements. Les représentants des habitants pourront également participer à sa mise en œuvre.

- *Les engagements des partenaires sont contenus dans le projet de charte relogement en annexe.*

Le relogement repose directement sur les organismes de logement social propriétaires et gestionnaires des logements démolis et restructurés. Ils feront appel à leur structure en interne. Les modalités de mise en œuvre des relogements sont propres à chacun des bailleurs en fonction de leur structuration.

Un groupe de travail "relogement" issu de "l'équipe projet" élargie aux partenaires signataires de la charte qui suit la mise en œuvre du Programme de renouvellement urbain Arènes /Champs-Plaisants, dont le Chargé de Mission Territorial de l'ANRU.

Un tableau de bord de suivi des situations de relogement sera mis en place. Un traitement statistique de ces données, enrichi d'éléments qualitatifs, sera présenté au moins une fois par an au groupe de travail "relogement" pour une analyse partagée. Ce groupe de travail rendra compte de cette analyse au comité de pilotage du Programme de renouvellement urbain des Arènes/Champs-Plaisants.

Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre du projet de renouvellement urbain

Les modalités de travail partenarial mises en œuvre dans le cadre des projets du PNRU, fondées sur la mobilisation de l'ensemble des bailleurs sociaux et des différents réservataires seront confirmées et seront inscrites dans la CIA, qui posera, en matière de relogement, les principes et objectifs suivants :

- Offrir des parcours résidentiels positifs, du point de vue des habitants,
- S'appuyer sur le relogement pour réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion (Promotion sociale),
- Contribuer à la mixité sociale,
- Dans un objectif de mixité sociale, limiter le nombre de relogements par opération (neuve) à 50 % des mises en location,
- Proposer l'élaboration d'une charte de relogement avec les locataires,
- Respecter (dans la mesure du possible) le souhait des locataires,
- Faire trois propositions de relogement (RGA ANRU),
- Limiter l'impact financier du relogement pour les locataires ;
- Prendre en charge les frais de relogement (ANRU) ;
- Donner la possibilité d'une représentation des habitants dans les instances de suivi de l'opération de relogement au niveau local ;
- Faire des réunions publiques régulières de suivi avec les locataires concernés,
- Accompagner le relogement en proximité (permanences sur le terrain d'un chargé de relogement),
- Mobiliser l'ensemble de l'offre de logements à l'échelle de la métropole, notamment de l'offre à bas loyers, dont les PLUS-CD minorés et les PLAI,
- Elaborer un diagnostic partagé de la situation individuelle de chaque locataire (comme condition du positionnement d'un locataire sur un logement).

Les modalités financières du relogement :

Prise en charge des frais de déménagement, minoration de loyers pour 116 LLS :

Opération	Nombre de ménages à reloger	Dont nombre de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer
Démolition de 100 logements - Les Arènes Tranche 1 : Bats J. K. I. F. G	88	26
Démolition de 178 logements - Bat DC : 1 à 7 rue Edmond Michelet et 26 à 30 Avenue de la Marne / Bât DE2 : 3 à 15 rue d'Amsterdam / Bat DC : 19 à 23 Avenue de la Marne	138	28
Démolition de 132 logements - Les Arènes Tranche 2 : Bats L et M et Tranche 3 : Bats H. C. B. D. E	129	38
Démolition de 122 logements - Bât DL : 1 à 7 rue Rouget de l'Isle / Tour DA : 10 Avenue de la Marne	120	24

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la (les) commune(s) concernée(s) est organisé de la façon suivante :

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

Pilotage Stratégique

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la (les) commune(s) concernée(s) est organisé de la façon suivante :

La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais est le porteur de projet du programme de renouvellement urbain du quartier des Arènes Champs-Plaisants. Elle assure à ce titre le pilotage stratégique du projet. En tant que principal maître d'ouvrage des espaces publics et équipements, **la ville de Sens** est associée à l'ensemble des décisions dans le cadre des instances décrites ci-dessous.

Un comité de pilotage

Le pilotage stratégique du projet est conduit par **un Comité de Pilotage** coprésidé par l'Agglomération et la délégation territoriale de l'ANRU. La Ville de Sens, les bailleurs sociaux et les co-financeurs (ANRU, ANAH, Groupe Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations), en sont membres.

Le Conseil Départemental et Conseil Régional ne sont pas financeurs de la convention mais en seront signataires.

Le rôle du comité de pilotage est de :

- **Garantir** le respect des objectifs du Contrat de Ville en veillant à la participation des habitants à chaque étape du projet,

- **Débattre** des opérations, afin d'orienter et valider les options proposées par le comité de suivi technique ;
- **Suivre** la programmation annuelle des opérations du PRU, choisir les priorités et permettre aux partenaires de s'accorder sur les portages financiers ;
- **Faciliter** les démarches au sein des institutions et relayer le circuit de l'information ;
- **Piloter** l'instance d'évaluation en articulation avec celle du Contrat de ville.

Tous les ans, il sera rendu compte au **Comité de Pilotage du Contrat de Ville** qui s'assurera du respect des objectifs et de la bonne articulation avec les autres thématiques de la politique de la ville. Ce comité de pilotage est composé du Président de La Communauté d'Agglomération, des Maires des communes concernées par le contrat de ville, du Préfet de Département, du Président du Conseil Départemental, du Président du Conseil Régional, du Procureur de la République, du Directeur de l'Agence Régionale de Santé, du Recteur d'Académie, du Président de la CAF, des Présidents des bailleurs sociaux, des Présidents des chambres consulaires, des représentants locaux de la CDC, d'un représentant par Conseil citoyen.

Pilotage Opérationnel

Un Comité de suivi technique

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).

Le rôle du comité technique est de :

- **Animer** le dispositif de manière à permettre la réalisation concrète des opérations,
- **Proposer** et faire valider au comité de pilotage la constitution précise des opérations prévues à la convention,
- **Suivre** l'implication des acteurs concernés dans les différentes phases des opérations, faciliter leurs relations et leur coordination dans le respect des échéances, des coûts et de la qualité des opérations,
- Conduire les actions de concertation avec les habitants et les partenaires institutionnels.

L'articulation entre le contrat de ville et le pilotage du PRU sera assurée par :

- Le pilote « cadre de vie et renouvellement urbain » qui assure également la mission de chef de projet PRU en charge de la mission OPCU,
- La pilote « concertation des habitants » qui est aussi responsable de la politique de la ville.

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, l'Agglomération du Grand sénonais en lien étroit avec la Ville de Sens conduit le pilotage opérationnel du projet.

Elle mobilise pour cela **une direction de Projet Renouvellement Urbain** (CF organigramme de la direction de projet)**,** constituée de deux cadres (***un chef de projet (avec mission OPCU)***, ***un (e) chargé (e)d'opération).***

Cette direction de projet est chargée de piloter la préparation du projet, d'impulser et coordonner sa mise en œuvre.

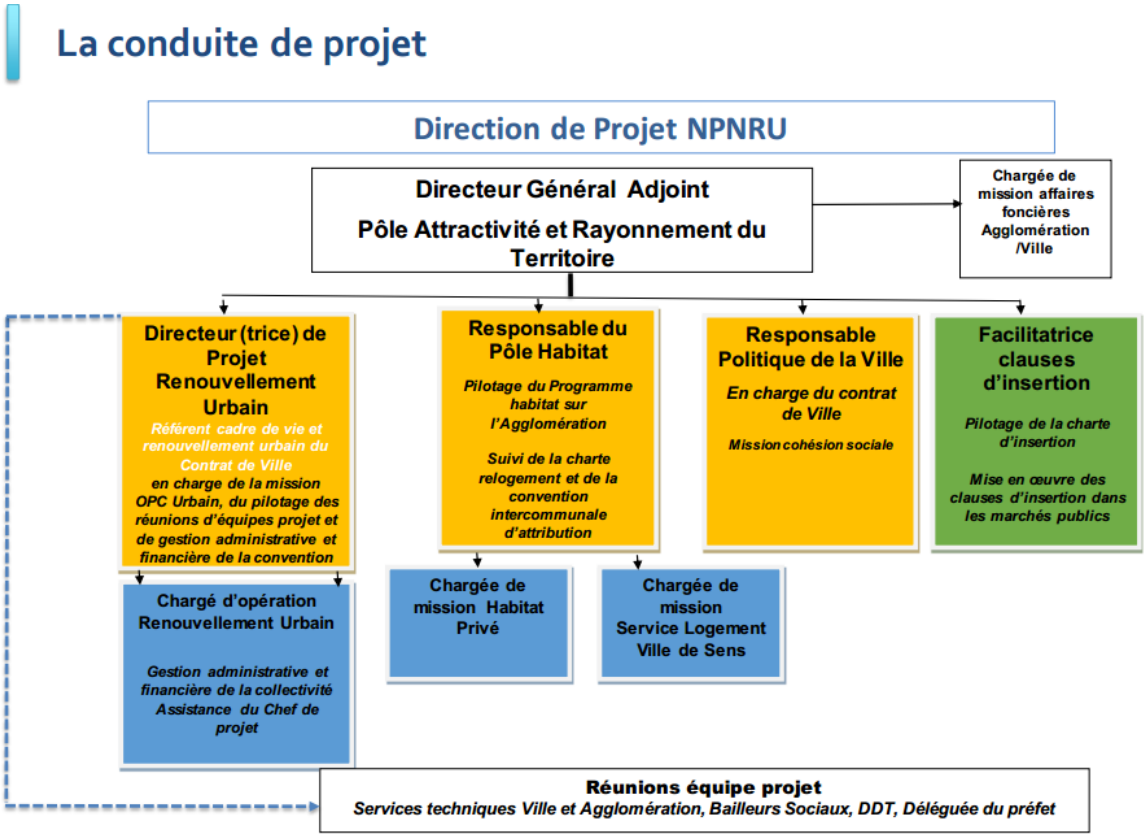
Le fonctionnement en mode projet a été précisé afin de répondre à la nécessité de travailler en articulation étroite avec les autres politiques publiques (aménagement et urbanisme, habitat, transports et mobilités, emploi et développement économique, politique de la ville, éducation, insertion).

Le projet est piloté par un **Directeur Général Adjoint** et responsable de l'un des nouveaux pôles de l'administration mutualisée de l'Agglomération du grand Sénonais et Ville de Sens, **le Pôle Attractivité et**

rayonnement du Territoire. Il est particulièrement missionné sur ce projet, qu'il supervise avec l'appui permanent de la **Direction Projet Renouvellement Urbain.** Celle-ci est dans l'organigramme rattachée directement au Directeur Général du pôle. Ce lien direct permet une réactivité et un portage efficace des enjeux stratégiques.

La direction d'équipe projet assurera en particulier :

- La mise en place de l'ordonnancement général du projet et veillera au respect des échéances par les différents opérateurs (mission d'OPC Urbain attribuée au Chef de Projet RU),
- Le suivi de la mission d'urbaniste coordonnateur avec pour mission des demi-journées de conseils sur les opérations et la mise à jour du plan guide sur la durée du projet.
- La mise en œuvre des actions de concertation avec les habitants en lien avec le contrat de ville,
- Le suivi (avec le PEIPS) des clauses d'insertion dans les marchés publics passés par les maîtres d'ouvrage,
- Le suivi de l'avancement des relogements et du peuplement du quartier en partenariat avec les bailleurs sociaux et les services de l'état.



-

Le dispositif d'organisation de la maîtrise d'œuvre urbaine

Suite à la définition du schéma directeur réalisé dans le cadre de l'étude urbaine menée lors de la mise en œuvre du protocole de préfiguration, le dispositif de maitrise d'œuvre urbaine sera organisé autour d'un architecte – urbaniste conseil dont les missions seront principalement de conseiller l'Agglomération du Grand Sénonais et les autres acteurs du projet en matière d'architecture et d'urbanisme, pendant les dix années prévues de réalisation de l'opération telle que définie dans la convention et ses annexes.

Les objectifs de cette mission de maîtrise d'œuvre urbaine et d'architecture sont :

- De s'assurer que les orientations données au projet de renouvellement du quartier, telles que définies dans la convention et ses annexes sont bien suivies,
- De contribuer à l'ensemble du projet tout au long de la convention pour s'assurer de sa cohérence dans le temps, participer à l'émergence de propositions prenant en compte

le contexte urbain et architectural du quartier, redéfinir si nécessaire les grandes lignes et les éléments structurants du projet et prendre en compte les évolutions éventuelles qui seraient apportées à la convention.

Dans ce cadre, les prestations suivantes seront notamment réalisées :

- Un programme général sous forme d'un **plan guide** qui dessinera l'ensemble de la composition urbaine du quartier avec en particulier l'articulation entre domaine public et domaine privé. Il sera accompagné de plans thématiques portant notamment sur les espaces publics (y compris leur traitement paysager), le parcellaire et la domanialité, le principe des restructurations résidentielles et des espaces résidentialisés (distribution des unités résidentielles, stationnement, traitement des espaces privés collectifs). **Ce plan guide sera développé et mis à jour au fur et à mesure de l'évolution du projet,**
- Pour chaque opération des fiches de recommandations urbaines architecturales et paysagères ont été élaborées et déclinées ensuite pour chaque opération. A partir de cela, chaque maître d'ouvrage assurera, en lien avec le chef de projet du Grand sénonais, le choix des maîtres d'œuvre et la définition de son programme qui sera soumis à l'avis de l'urbaniste coordonnateur ainsi qu'à l'architecte conseil et la paysagiste conseil de l'Etat.

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

Le porteur de projet, en lien avec les maitres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

7.3.1 Le bilan de la démarche participative mise en place dans le contrat de ville et le protocole de préfiguration.

La citoyenneté est le fait pour une personne d'être reconnue comme membre d'une cité et de participer à un projet commun dans lequel elle souhaite prendre une part active. La citoyenneté est une composante du lien social. Développer et renforcer le sentiment de citoyenneté fait ainsi partie des priorités du Contrat de Ville. L'Agglomération du Grand Sénonais a engagé une démarche sur ce thème en dressant un panorama de la participation citoyenne et un repérage des structures existantes qui soutiennent la parole des habitants.

Le principe participatif est inscrit depuis de nombreuses années dans les modes d'intervention des politiques publiques locales. Dans sa mise en œuvre, il a connu diverses avancées notamment dans l'organisation et la méthodologie du travail des services de la collectivité, la diversification des actions et l'implication à différents niveaux des habitants. Suite aux conseils de quartier (loi de 2002), ce sont dorénavant les Conseils Citoyens qui sont en place.

Le Conseil Citoyen a été officiellement mis en place auprès du Préfet le 19 juillet 2016. Il est composé :

- *D'un collège habitants :* 3 membres titulaires volontaires, 3 membres titulaires tirés au sort, 5 membres suppléants, 4 membres participants. Cette liste contient des membres des comités de quartier Champs-Plaisants/Champs d'Aloup/Chaillots et Sainte Béate.
- *D'un collège « associations et acteurs locaux » :* 5 représentants titulaires. Ce collège est composé des principaux acteurs socio-économiques du quartier, volontaires pour participer aux travaux du conseil de quartier.

Le conseil citoyen s'inscrira dans une stratégie globale de participation, évitant ainsi les stigmatisations des quartiers en difficulté. Il a pour objectif de créer un espace favorisant la co-construction par l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des actions menées dans le cadre du contrat de ville.

C'est en associant les habitants aux décisions qui les concernent et en leur donnant des éléments de connaissance et de compréhension qu'on les rend producteurs, à leur niveau, de la décision et de l'action

qui en découle. La concertation est devenue une aide à la conception et à la conduite du projet pour les techniciens, une aide à l'appropriation pour les habitants et une aide à la décision pour les élus.

A ce titre, les habitants ont été associés tout au long de l'élaboration du projet :

- au démarrage de la réflexion, avec un diagnostic en marchant ouvert aux habitants, et une rencontre avec le conseil citoyen pour inclure leur point de vue dans le diagnostic social et urbain.

- à chaque étape de l'étude de programmation urbaine, des réunions publiques ouvertes à tous pour partager le diagnostic, puis les orientations et enfin le scenario du projet urbain.

7.3.2 Les Actions pour développer la participation des habitants.

Les signataires de la convention s'engagent à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Ils s'engagent ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

⇉ **La création d'une maison du projet spécifiquement dédiée à l'opération de renouvellement du quartier du quartier des Arènes/Champs-Plaisants**

Ce lieu est déjà identifié ; ce sera au centre social des champs-plaisants, futur équipement socio-culturel dans la programmation NPNRU. Il comportera un espace ressources, fonctionnel, agréable et bien agencé, permettant à tout un chacun de venir se renseigner sur l'actualité des projets d'aménagement et de construction. Un espace d'élaboration du projet urbain, où se tiendront : des maquettes, des plans, de la documentation, des photos, des panneaux d'expositions présentant l'état des lieux, les aménagements proposés. L'information actualisée régulièrement sur l'état d'avancement des chantiers permettra de maintenir un lien continu avec les habitants.

La gestion de cette maison du projet fera l'objet d'un partenariat entre l'Agglomération et le Centre d'Animation des Champs-Plaisants dont les locaux seront mobilisés et rénovés dans le cadre du NPNRU. Cette structure agréée « Centre Social, centre d'animation » est très fréquentée par les habitants. Ses compétences font qu'elle bénéficie d'une reconnaissance par la population et les acteurs locaux.

Cet espace servira également de lieu de rencontre pour le Conseil Citoyen.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

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

Pour l'Agglomération du Grand sénonais et la Ville de Sens :

- **Un(e) Directeur(trice) de Projet RU** chargé du pilotage, de la coordination entre les directions, des relations avec les partenaires,

- **Une assistante de Projet RU**, chargée du suivi financier et de l'organisation des réunions transversales.

- **La Direction des services Techniques et la Direction Ingénierie et Grands Projets,** composées de 2 ingénieurs et de plusieurs techniciens, responsables des opérations

Pour le Bailleur Social Brennus Habitat :

Brennus Habitat est doté d'une Direction du développement composée de 5 collaborateurs assurant les fonctions suivantes :

- Un directeur du développement,
- Une chef de service,
- Deux chargés d'opérations

- et d'une chargée du suivi administratif et comptable des opérations.

Afin de gérer les opérations nombreuses dans le NPNRU Arènes-Champs plaisants, trois postes supplémentaires ont été ouverts :

- Un chef de projet NPNRU,
- Un chargé du relogement et du suivi des clauses d'insertion,
- Une chargée d'opération supplémentaire.

Ces postes sont déjà pourvus pour deux d'entre eux.

Par ailleurs, ce service travaillera en collaboration directe avec d'autres agents, qui selon les échéances pourraient être sollicités presque à plein temps sur ce dossier :

- Une conseillère en Economie Sociale et Familiale,
- Ainsi qu'un agent urbain de proximité.

L'organisation du pilotage opérationnel du projet est la suivante :

Un groupe opérationnel constitué d'élus, des responsables des collectivités se réunira mensuellement pour aborder toutes les questions techniques relatives au projet et sa mise en œuvre.

Les décisions majeures (projet de travaux, vente des terrains, ...) sont discutées et décidées lors de groupes de travail programmés en tant que de besoin, **sous la présidence de l'adjoint à l'urbanisme de la Ville de Sens,** en présence des élus dont les délégations sont concernées par la décision et avec les directeurs des services de la collectivité.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Dispositif d'évaluation :
Le dispositif d'évaluation est coordonné aux autres dispositifs d'évaluation de l'Agglomération :

- Evaluation du contrat de ville,
- Evaluation de la CIA.

Le processus évaluatif est construit sur 5 questions évaluatives, en lien avec les objectifs fondamentaux poursuivis par les PRU :

- Attractivité résidentielle et scolaire,
- Peuplement et mixité sociale,
- Qualité de l'offre de services,
- Accès à l'emploi,
- Intégration à l'Agglomération du Grand Sénonais.

Principes de la démarche évaluative :

La démarche d'évaluation en continu du NPNRU comprendra des outils de suivi, d'évaluation et d'observation avec les objectifs de :

- Développer des outils pour évaluer, mesurer l'état de la réalisation du projet en cours et ses effets sur le quartier et ses habitants,

- Suivre un ensemble d'indicateurs qui enrichira la connaissance de la situation du quartier, de ses habitants, et son évolution,
- Intégrer les indicateurs de bien-être dans la démarche évaluative globale.

Cette démarche sera portée en interne en coordination avec les services politique de la ville et évaluation, avec l'appui ponctuel de prestataires externes. Elle s'étendra sur les prochaines années de mise en œuvre du projet avec un temps fort à mi-parcours.

Enjeux de l'évaluation :

- Réaliser des évaluations sur les différents axes du projet et sur toute la durée du projet
- Jouer un rôle d'ensemblier des démarches évaluatives en cours dans les différentes politiques publiques à l'œuvre sur l'Agglomération et la Ville de SENS et de toutes démarches produisant de la connaissance sur ce territoire
- Approfondir les liens entre le projet urbain et social et favoriser les échanges et la réflexion entre professionnels.

En 2020 : un travail partenarial pour déterminer la méthode, les objets et les modalités d'évaluation pour alimenter le bilan à mi-parcours et **la clause de revoyure**.

Ces indicateurs constitueront la base du tableau de bord de suivi des objectifs urbains des projets, décrits à l'article 2.2. Ces objectifs, indicateurs et cibles pourront être distincts selon les projets et quartiers concernés.

Les indicateurs seront établis en partie sur la base du panier NPNRU mis à disposition par l'ANRU mais le plus systématiquement possible à l'échelle de chaque Quartier Prioritaire concerné. Certains indicateurs sont mutualisés avec les besoins du PLUi-H et de la CIL.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés et avec les orientations du contrat de ville 2015-2020, s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et co-construit avec les habitants et usagers du quartier Arènes/Champs-Plaisants.

L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagements et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires.

Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) sur le quartier Arènes – Champs Plaisants (bénéficiaire du premier PNRU) a prouvé son efficacité que ce soit dans l'accompagnement technique des chantiers de RU, comme dans les questions liées à la gestion courante. La précédente convention, applicable sur la période 2010-2014, avait pour objectifs de travailler sur trois axes transversaux : l'organisation des diagnostics en marchant, la communication, et la gestion des réclamations.

Ces angles d'intervention ont couvert plusieurs thématiques :

- La circulation : éclairage, stationnement, enlèvement de véhicule, signalétique, transports, circulations douces ;

- Les déchets et nuisibles : gestion des nuisibles, gestion des encombrants, tri sélectif, sensibilisation à la gestion des déchets ;
- La qualité des espaces : entretien quotidien des espaces extérieurs, résidentialisation-réhabilitation construction et aménagement des espaces publics de proximité ;
- La sécurité et tranquillité publique : diagnostic, coopération entre les acteurs, vidéo-protection sur le domaine des bailleurs.

Selon le contrat de ville 2015-2020, la GUSP a constitué jusque 2014 un « véritable outil partenarial », et a pu bénéficier « d'une ingénierie d'animation propre ». L'objectif d'écriture d'une nouvelle convention GUSP pour un renouvellement de la démarche qui s'intègre au nouveau contrat de ville dès 2015 a été reporté pour s'adapter au nouveau projet de renouvellement urbain.

Une nouvelle convention GUSP

Il s'agit donc d'élaborer une nouvelle convention de gestion urbaine, dans la continuité du travail partenarial engagé en 2010, en l'adaptant aux nouvelles problématiques de gestion du quartier. Pour ce faire, un diagnostic en marchant avec un groupe d'habitants et des échanges avec les gestionnaires de site ont permis d'identifier les principaux enjeux en matière de gestion urbaine de proximité :

- **La propreté**, en lien avec la gestion des déchets, avec une problématique persistante de jets de déchets par les fenêtres et de dépôts d'encombrants sur les espaces publics. Face au fort impact de ces dysfonctionnements sur le cadre de vie et l'image du quartier, la propreté est un objectif travaillé sous plusieurs angles : les incivilités, l'adaptation du mobilier de collecte des déchets, le mode de gestion des encombrants, le recyclage et réemploi…
- **La qualification et gestion des espaces verts** pour accompagner et pérenniser le processus de changement d'image du quartier. Le diagnostic en marchant a fait ressortir la présence de nombreux espaces verts qui pâtissent d'une absence de gestion claire et formalisée, leur absence d'usage et d'inscription dans un système de liaisons douces. Aujourd'hui, ces espaces qui pourraient être qualitatifs sont supports d'usages non appropriés contribuant au sentiment de dégradation du quartier.
- Des problèmes croissants d'incivilités et de nuisances menacent **la tranquillité publique** dans ce quartier (occupation des caves, rodéos en moto…). Des interventions ont d'ores et déjà eu lieu avec des résultats visibles mais une veille ainsi que des actions de prévention devront être engagées, en lien avec un usage des espaces publics.
- Le stationnement est problématique à plusieurs endroits du quartier, avec quelques stationnements sur la voie publique, des emplacements de parkings inadaptés ou non requalifiés et un phénomène de saturation les jours de marchés qui impacte la fluidité du trafic.

La ville de Sens, la communauté d'agglomération du Grand Sénonais, Brennus Habitat, Domanys et les services de l'Etat ont donc prévu de signer une convention de gestion urbaine de proximité pour une durée de 5 ans. Cette convention reposera sur trois axes stratégiques, déclinés dans le plan d'actions suivant :

1. **La prise en compte des enjeux de gestion et de sûreté dans les projets d'aménagement**

Il s'agit concrètement de s'assurer auprès des gestionnaires et usagers que les projets répondent à des critères de gestion et de surveillance adaptés aux différents contextes spécifiques d'implantation. Chaque projet sera examiné par les services gestionnaires de la Ville, de l'agglomération, du bailleur et les services de Police (prévention situationnelle).

Au-delà des projets d'aménagement, les outils de repérage et de traitement de la GUSP s'appliqueront à la sûreté et à la tranquillité publique, en articulation avec la stratégie territoriale de sécurité portée par le CISPD. La sûreté et la sécurité pourront être traitées dans un atelier commun CISPD et GUSP, ce fonctionnement ayant fait ses preuves dans le cadre de la convention GUSP précédente pour faciliter la prise en compte de la parole des habitants et le traitement des dysfonctionnements.

La GUSP doit permettre d'assurer la gestion du quartier dans l'attente du projet, et en limitant les nuisances dues aux travaux. En définissant un cadre d'intervention partenarial y compris avant et après les travaux, la GUSP met en place les conditions d'une bonne gestion du quartier sur le long terme, en particulier la question du ramassage et stockage des encombrants, et du jet de déchets dans les espaces publics. Pour cela, la démarche pourra s'appuyer sur les expériences en cours pour installer un système de traitement des encombrants.

2. L'amélioration du cadre de vie des habitants

Le dispositif de GUSP permet de faire le lien entre les différents acteurs présents sur le territoire. Les actions développées dans le cadre de ce dispositif doivent être cohérentes avec celles de la démarche du contrat de ville, de l'ANRU... Les objectifs de la GUSP s'articulent plus particulièrement avec les actions d'amélioration du cadre de vie définies dans le cadre de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB.

L'un des enjeux de la démarche de la GUSP, de son efficacité et de sa réussite en termes d'effets, se joue notamment dans la prise en compte de l'expertise d'usage des habitants et dans la complémentarité et la cohérence des acteurs dans la prise en compte de leurs demandes et doléances. Selon le Contrat de ville 2015-2020 de l'Agglomération, l'objectif opérationnel est *« d'améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires en initiant des actions d'accompagnement des habitants ».*

A ce titre, il s'agira aussi de faire connaître et de valoriser la dynamique de projet auprès des habitants (diffusion régulière d'informations sur les travaux et leur calendrier, organisation de visites de chantier…) et de donner un contenu à la « maison du projet » intégrant les questions de gestion urbaine.

3. La gestion de la domanialité et régularisation foncière

Le découpage foncier permet à chaque maître d'ouvrage d'avoir la maîtrise de l'emprise foncière de son chantier. Afin d'assurer l'entretien de l'ensemble des espaces extérieurs, qu'ils relèvent des propriétés privées ou publiques, des conventions de gestion seront signées entre les différents propriétaires fonciers.

Les limites sont déterminées, sur site, en concertation entre les différents responsables de gestion des propriétaires fonciers, assistés des services fonciers de l'Agglomération, et à partir des pratiques des riverains, des moyens techniques mobilisables par les différents partenaires. En accompagnement de ces conventions, certains ouvrages permettant de mieux visualiser ces limites peuvent s'avérer nécessaires. Il peut s'agir de compléments de haies, de poteaux, de lisses horizontales. Ils devront être réalisés dans le respect et en cohérence avec les aménagements réalisés dans le cadre du projet urbain.

Il est prévu de régulariser l'ensemble du foncier à l'issue des travaux et des remises d'ouvrage à la Ville ou à la Communauté d'agglomération. Ainsi les efforts de résidentialisation du bailleur ou des copropriétés favoriseront l'appropriation par les habitants, des espaces collectifs et privatifs, tandis que le traitement par la Ville et la Communauté d'agglomération des espaces publics devront réintégrer les quartiers dans le droit commun en termes de propreté, de sécurité et de qualité de l'environnement.

A cet effet, un protocole foncier sera élaboré dès 2020.

Cette convention reposera sur 5 axes opérationnels d'interventions prioritaires, déclinés dans un plan d'actions :

A partir d'un diagnostic partagé entre les bailleurs sociaux, la collectivité, l'Etat et les acteurs sociaux, un programme d'intervention a été défini durant le premier semestre 2019.

Il se décline selon les 5 axes suivants :

- Axe 1 : La propreté des espaces publics,
- Axe 2 : Les domanialités et responsabilités de gestion,
- Axe 3 : La sécurité et tranquillité,
- Axe 4 : La participation des habitants et la prise en compte de l'expertise d'usage,
- Axe 5 : La gestion des chantiers.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Axes	Objectifs	Modalités d'intervention envisagées
Propreté des Espaces Publics	Maintenir une intervention renforcée en matière de propreté	Action de sensibilisation
	Diminuer les dépôts d'encombrants et de caddies	Organiser en lien avec les bailleurs sociaux une campagne de sensibilisation sur la problématique des encombrants
	Favoriser la bonne utilisation des conteneurs enterrés	Mettre en place des actions de sensibilisation des habitants
		Sensibilisation des habitants au tri sélectif
Domanialités	Assurer la clarification des domanialités	Redéfinition des fonciers suite à opérations
Tranquillité	Maintenir une présence de proximité	Conforter les liens entre les services de police, les bailleurs et la Ville
	Assurer la prise en compte des enjeux de sureté dans la conception et la réalisation des Opérations (PRU ou autre)	Associer les services compétents en matière de sécurité publique : DDSP, service prévention de la Ville de Sens
Participation des Habitants	Favoriser l'appropriation des enjeux d'usage	Associer les habitants à la construction du projet : démarches d'e-consultation, de participation
	Favoriser l'information des habitants durant toutes les phases du projet	Mettre en place et coordonner les outils d'information (réunions publiques, lettres d'information…)
	Favoriser et accompagner l'appropriation des nouveaux espaces par les habitants	Visites de sites, actions d'information et de sensibilisation
		Soutien des actions de proximité (animations et évènements festifs…)
Gestion des Chantiers	Assurer la gestion du patrimoine bâti avant démolition	Accompagnement au relogement, actions de sécurisation passive, gestion d'attente
	Assurer la sécurité des chantiers	Veiller à la mise en œuvre des règlementations par les intervenants ; délimitation des périmètres et accès, circulations, …
	Suivre et limiter l'impact des chantiers sur le fonctionnement du quartier et la vie dans le	Coordination inter-maîtres d'ouvrage/maîtres d'œuvre sur un même site

	logement	Visites de sites et de chantiers
		Assurer le lien avec la cellule de proximité
		Veiller aux bonnes pratiques des intervenants en site occupé
	Assurer une lisibilité des chantiers pour les habitants et en limiter les nuisances	Développer des outils de communication sur les chantiers en cours et à venir (lettre d'info, visite de chantier …)
		Assurer une communication aux abords des chantiers
		Développer de petites actions d'amélioration du cadre de vie

Pour faciliter la coordination entre les partenaires, il est constitué un comité suivi GUP, chargé d'arrêter le programme d'action annuel, de le proposer et de le faire valider au comité de pilotage.

Le comité de suivi est composé par la Ville de Sens, la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, l'Etat (DDT, Déléguée du Préfet), l'ANRU, les bailleurs sociaux. Le comité de suivi se réunit au moins une fois par an.

L'animation de la démarche comprendra :

- **un poste de coordinateur GUP**

Au-delà du pilotage, de manière plus opérationnelle, afin de faire vivre le dispositif de GUP, il est nécessaire qu'une personne soit identifiée pour animer, fédérer les acteurs, lancer et structurer cette dynamique de travail partenarial. Placé sous l'autorité fonctionnelle du Grand sénonais et commandité par les signataires de la présente Convention, il est chargé de garantir la dynamique opérationnelle des projets, de préparer les comités de suivi et d'en assurer le secrétariat.

Le coordinateur, désigné par la communauté d'Agglomération du grand Sénonais sera chargé d'assurer le suivi de l'avancée du plan d'action, l'interpellation des niveaux décisionnels internes aux différents structures (bailleurs sociaux, services techniques de la ville…), l'interface avec les services de l'État, et la complémentarité et la cohérence des acteurs. La prise en compte de la parole des habitants sera au cœur de ses missions, il sera chargé d'investir la maison du projet, et de saisir le conseil citoyen pour assurer le relais d'informations auprès des habitants et faciliter l'expression de leurs demandes.

- des référents pour chaque institution

Chaque signataire désignera un référent qui sera l'interface externe pour les partenaires. Il participera au comité de suivi. Ils sont les interlocuteurs privilégiés du chef de projet.

- des outils

En complément des moyens propres à chacun des signataires, l'animation de la démarche de gestion urbaine de proximité de l'agglomération de Sens repose sur les outils suivants :

1. Tableau de suivi des actions GUP :

Ce tableau de suivi comprendra pour chaque action : sa description précise, le calendrier de mise en œuvre, le pilote, les partenaires, les moyens (financiers, humains, matériels…), le résultat attendu et l'état d'avancement.
L'actualisation du tableau sera faite une fois par an par le coordonnateur de la démarche et sera présenté au comité de suivi.

2. Répertoire GUP :

Afin de garantir la mobilisation de chacun des acteurs indépendamment des mouvements de personne, un annuaire GUP actualisé régulièrement sera constitué. Cette actualisation sera réalisée annuellement par le coordonnateur de la démarche.

3. Les diagnostics en marchant :

Réalisée pour l'élaboration du diagnostic partagé, la méthode du diagnostic en marchant sera utilisée pour maintenir une bonne connaissance des problématiques des quartiers. Ainsi ceux menés chaque année par la collectivité sur l'ensemble des quartiers pour la sollicitation des budgets participatifs seront complétés par un diagnostic en marchant approfondi sur un des quartiers, en lien avec l'observation approfondie menée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et en impliquant tous les acteurs concernés (centres socio-culturels, services Ville et Grand sénonais – espaces verts, espace public, tranquillité publique, propreté…, associations, Conseils Citoyens, etc.). Le choix de ce quartier sera arrêté chaque année par le comité de suivi en fonction des évolutions constatées par les partenaires. Les diagnostics des années précédentes seront ajustés par le comité de suivi en cas de besoin (actualisation).

4. Les ateliers thématiques de proximité :

Selon les besoins, des ateliers de proximité seront mis en place pour apporter une réponse à des problèmes spécifiques nécessitant un travail partenarial renforcé. Ce sont des lieux de partage des points de vue, des connaissances, de réflexion et si possible, d'élaboration collective. Ils doivent permettre de contribuer à la définition de stratégie de résolution de problèmes.

La collecte des encombrants et la tranquillité résidentielle sont des problématiques déjà identifiées pour faire l'objet de cette démarche.

Seront notamment concernés les marchés suivants :

- Marchés de collecte et de tri des déchets ;
- Marchés d'entretien des espaces verts ;
- Marchés d'entretiens des locaux (nettoyage) ;
- Marchés d'encombrants ;
- Marchés de maintenance du patrimoine ;
- Marchés de gardiennage…

- **Un dispositif d'abattement de la TFPB (Cf article 1388 du CGI)**

Le comité interministériel des villes du 19 février 2013, puis le pacte signé entre l'État et l'Union Sociale pour l'Habitat le 8 juillet 2013, ont acté l'adaptation du dispositif d'abattement à la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, et à la nouvelle contractualisation.

À compter de 2016 et jusqu'en 2020, la base d'imposition à la TFPB des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville fait l'objet d'un abattement de 30%. L'abattement est subordonné à la signature par l'organisme HLM du contrat de ville, à un engagement de réaliser un programme d'actions triennal, renouvelable, validé dans des conditions précisées au contrat de ville et à la transmission annuelle aux signataires du contrat de ville des documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises en contrepartie de l'abattement.

Le cadre national rappelle l'ambition de cette mesure fiscale, à savoir contribuer à atteindre un même niveau de qualité de vie urbaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville que dans les autres quartiers.

L'abattement doit donc permettre aux organismes Hlm de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers.

Les collectivités (Grand Sénonais et la Ville de Sens) les 2 bailleurs (Brennus Habitat, et Domanys) et L'État, ont cosignés une convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB, qui fixe les objectifs, le programme

d'actions et les modalités de suivi annuel. Cette convention constitue une annexe au contrat de ville et sera présentée lors du Comité de Pilotage du Contrat de Ville.

La loi de finances pour 2019 proroge jusqu'à fin 2022 (au lieu de 2020) la durée des contrats de ville et la période d'application de l'abattement de 30% sur la taxe foncière sur les propriétés bâties. Il conviendra donc de négocier, pour chaque QPV, la prolongation de ces conventions afin de couvrir l'ensemble de la période, jusqu'à fin 2022 .

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

Les signataires concernés de la présente convention s'engagent à appliquer les dispositions de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'ANRU, approuvée par le conseil d'administration du 24 mars 2015 qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des QPV, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation portée par les contrats de ville.

Plan Local d'Application de la Charte d'Insertion (PLACI)

La Communauté d'Agglomération du grand Sénonais est la structure opérationnelle désignée pour piloter et coordonner le dispositif des clauses sociales.
A cette fin, les signataires élaborent un Plan Local d'Application de la Charte Nationale d'Insertion (PLACI) conformément aux orientations fixées par la Charte Nationale. Elle désigne une personne ressource pour assurer le suivi du PLACI.
L'objectif du PLACI est de favoriser l'accès à l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau projet de renouvellement urbain du quartier des Arènes/Champs-Plaisants

Celui-ci précise les engagements du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans la mise en œuvre des mesures d'insertion pour favoriser l'emploi et l'insertion professionnelle des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le cadre du projet de renouvellement Arènes/Champs-Plaisants.

L'une des orientations stratégiques du contrat de ville 2015-2020 est de « permettre l'insertion socio-professionnelle par l'accès à l'emploi et à la formation et favoriser la création d'activité et/ou d'entreprises ».

Cet objectif global est décliné par quatre axes de travail :

- Permettre aux publics des quartiers prioritaires d'accéder aux dispositifs de l'emploi et de l'insertion, en portant une attention particulière aux publics les plus touchés par le chômage (les jeunes de moins de 25 ans, les femmes faiblement qualifiées et les seniors de plus de 50 ans),
- Ajuster l'offre d'information, d'orientation et de formation destinée aux habitants des quartiers prioritaires,
- Lever les différents freins à l'emploi que rencontrent les habitants du quartier, notamment les inégalités linguistiques,
- Inscrire le public éloigné du travail dans un parcours d'insertion efficace et encourager les démarches de création d'activité et/ou d'entreprises.

Améliorer l'accès aux publics des quartiers prioritaires aux dispositifs de l'emploi et de l'insertion passe par la mobilisation, de façon coordonnée et complémentaire, des différents outils et instruments des politiques d'orientation, de formation professionnelle et d'emploi. Ainsi l'Agglomération a créé un pôle regroupant au cœur du quartier des Champs Plaisants les acteurs de l'emploi, de la formation, de l'insertion ainsi que de la création d'entreprise : le LAPS (l'accompagnement professionnel sénonais). Il réunit les services de la mission locale, du PLIE (plan local pour l'insertion et l'emploi) regroupés au sein d'une entité unique PEIPS, et de CAP emploi ainsi que de la fabrique à entreprendre. Par ailleurs, l'agence de Pôle emploi de Sens se situe au nord du quartier des Champs Plaisants.

Cet objectif du contrat de ville implique également d'augmenter la part des publics résidant dans les quartiers relevant de la géographie prioritaire dans les structures conventionnées au titre de l'insertion par l'activité économique.

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

Concernant la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, une adhésion au principe des clauses est aujourd'hui acquise comme en témoigne la mobilisation depuis 2017 d'un dispositif dédié. Il soutient l'introduction de clauses d'insertion dans les marchés publics lancés par la communauté d'agglomération et leur promotion auprès des communes et entreprises. Cela est mis en œuvre par une association (PEIPS) a qui la communauté d'agglomération a confié la mission de mettre en œuvre les clauses d'insertion en accompagnant les entreprises, d'en assurer le suivi, et de promouvoir les dispositifs d'insertion auprès des donneurs d'ordre potentiels. Ce dispositif contribue ainsi à la construction de l'offre d'insertion sur le territoire et à l'identification des publics.

- **Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements**

Les différents maîtres d'ouvrage s'engagent à insérer des clauses sociales dans leurs marchés publics de façon à réserver au minimum 5% du nombre d'heures travaillées en priorité aux habitants des Quartiers Prioritaires de la Ville.

Selon les caractéristiques et la complexité des lots (amiantes, technicité sécuritaire…), le % d'heures d'insertion demandé dans le marché pourra être différent.

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

	Montant d'investissement HT	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet [7]	**101 779 509,58 €**	**1 017 794 h**	**5%**	**50 890 h**
VILLE DE SENS	21 115 074 ,27 €	211 150 h	5%	10 558 h
AGGLOMERATION	3 981 451,31 €	39 814 h	5%	1 991 h
BRENNUS HABITAT	76 682 984 €	766 830 h	5%	38 341 h

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

Afin de diversifier les secteurs d'activités concernés par les clauses sociales, de favoriser des parcours inscrits dans la continuité et d'élargir le public bénéficiaire (public féminin notamment), le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à promouvoir l'insertion et l'emploi dans le cadre des marché liés à la Gestion Urbaine de Proximité en réservant **10%** des heures travaillées dans le cadre de ces marchés. Le plan local d'application de la charte insertion précisera les marchés concernés par l'inscription de ces clauses.

[7] Déduction faite de l'ingénierie Agglomération, l'économie sociale et solidaire et pour le bailleur social Brennus Habitat de : la minoration de loyer, de la valorisation foncière des démolitions, de la VNC et des pertes d'exploitation)

Dans ce cadre, les clauses sociales seront appliquées au fur et à mesure du lancement de ces marchés, pendant la durée de la convention de renouvellement urbain.

Dans le cadre des marchés liés à l'ingénierie du projet de renouvellement urbain, au fonctionnement des équipements financés dans le cadre du projet, et des actions d'accompagnement du projet, les maîtres d'ouvrage réserveront une partie des embauches aux habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

- **Objectifs qualitatifs en matière d'insertion**

Public visé : **les personnes visées par ces démarches sont prioritairement les habitants de l'ensemble des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville** (et non uniquement les habitants du quartier concerné par le projet) rencontrant des difficultés sociales et professionnelles spécifiques d'accès à l'emploi. Une attention particulière sera portée à l'insertion professionnelle des femmes et des jeunes sans qualification ou expérience professionnelle. Les bénéficiaires feront l'objet d'un suivi et d'une évaluation. Une vigilance particulière sera portée aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs.

Les entreprises peuvent mobiliser leurs objectifs d'insertion selon différentes modalités :

- Embaucher directement une personne en difficulté, reconnue comme telle par Pôle Emploi, le PEIPS de l'Agglomération Sénonaise ou un prescripteur du service public de l'emploi,
- Recourir à de la mise à disposition de personnel par un Groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification (GEIQ) ou une association intermédiaire, ou à l'intérim d'insertion, grâce à une entreprise de travail temporaire d'insertion (ETTI), ou dans certains cas, une ETT classique,
- Sous-traiter ou co-traiter avec un atelier et chantier d'insertion (ACI) ou une entreprise d'insertion (EI).

Dans le cadre d'une démarche partenariale, en lien avec le volet « développement économique et emploi » du contrat de ville, la mise en place des clauses sociales dans le projet de renouvellement urbain doit également répondre aux objectifs suivants :

a) Cibler le public éloigné de l'emploi résidant dans les QPV

Les personnes visées par ces démarches sont prioritairement les habitants de l'ensemble des quartiers prioritaires Arènes /Champs-Plaisants et Chaillots.

Parmi le public demandeur d'emploi de longue durée, sont concernés les publics rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières d'accès à l'emploi (bénéficiaires du RSA, travailleurs handicapés, jeunes sans qualification…).

b) Développer des parcours professionnalisant inscrits dans la durée

Afin de favoriser une mobilisation optimale des demandeurs d'emploi résidant dans les quartiers prioritaires, l'Agglomération travaillera en lien étroit avec les partenaires emploi-insertion présents dans les quartiers (Centre socioculturel des Chaillots et des Champs-Plaisants, le PEIPS, les structures d'insertion, l'équipe de prévention).

Ce partenariat renforcé avec les acteurs prolongera la dynamique engagée à l'échelle de l'agglomération avec l'ensemble des acteurs emploi-insertion dans le cadre du volet « emploi-développement économique » du contrat de ville.

c) Poursuivre la généralisation des clauses sociales au-delà du NPNRU

La nouvelle charte nationale d'insertion stipule que « les démarches menées dans les projets de renouvellement urbain doivent avoir un effet levier en faveur de la généralisation des clauses sociales dans l'ensemble de la commande publique ».

Avec l'appui des maîtres d'ouvrage intervenant sur son territoire, l'Agglomération du grand Sénonais entend poursuivre cette politique de généralisation pour :

- Développer quantitativement le nombre de marchés comportant des clauses d'insertion et augmenter ainsi le volume d'activité généré en faveur du public en insertion. Les clauses sociales participent ainsi à la cohésion sociale des territoires où elles s'inscrivent en permettant de proposer des emplois et des parcours d'insertion aux personnes qui sont le plus impactées dans la conjoncture actuelle (jeunes, demandeurs d'emploi de longue durée, personnes sans qualification…) ;

- Poursuivre cette diversification des activités de façon à multiplier les possibilités de parcours d'insertion avec une palette de métiers plus importante et à élargir cette offre à un public plus large (femmes notamment) ;

- Inciter les entreprises à s'engager dans la proposition de parcours plus longs et davantage inscrits dans une logique qualifiante (via l'alternance notamment) et à anticiper leurs besoins de recrutement d'une part, et la construction de parcours individuels d'intégration longs, d'autre part, avec les mesures de droits commun et l'appui des acteurs emploi-insertion.

Ces engagements qualitatifs sont précisés dans le plan local d'application de la charte d'insertion.

- **Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique**

Pilotage du dispositif

Afin d'articuler les clauses sociales développées dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain du quartier Arènes/Champs-Plaisants avec celles mises en place dans les autres marchés du territoire, les partenaires s'appuieront sur le Comité de pilotage clauses sociales animé par le Grand sénonais.

Présidé par l'Agglomération et la délégation territoriale de l'ANRU, ce comité réunit chaque année tous les maîtres d'ouvrages ayant eu des marchés comportant des clauses d'insertion l'année précédente, les acteurs du Service Public de l'Emploi (PEIPS, Mission locale, Pôle Emploi, CAP Emploi), les services de l'Etat (DIRECCTE, DDCS, la délégation du Préfet), les représentants des entreprises du BTP (FFB, CAPEB) et l'Union Locale des Structures d'Insertion par l'Activité Economique (CAPEE),le Conseil Départemental au titre de la politique d'insertion, le Conseil Régional au titre de la formation.

Son rôle est :

- D'impulser la politique d'insertion en déterminant les modalités de mise en œuvre des clauses et de contribuer à un développement harmonieux sur le territoire de l'agglomération ;
- D'initier et de mettre en œuvre des actions visant à informer les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville et faciliter leur accès aux marchés en s'appuyant sur les actions emploi programmées dans le cadre du volet emploi du contrat de ville ;
- De veiller à l'atteinte des objectifs fixés dans la convention de renouvellement urbain ;
- D'évaluer la démarche à travers les indicateurs définis dans le plan local d'application de la charte ;
- D'anticiper les besoins à venir, notamment en termes de formations, pour permettre aux organisations professionnelles de mettre en œuvre les mesures nécessaires.

Afin d'assurer une bonne coordination des actions conduites sur les clauses sociales, il sera rendu compte des actions conduites lors des instances suivantes :

- Comité de pilotage stratégique de Renouvellement Urbain co-présidé par Grand Sénonais et l'ANRU ;
- Comité de pilotage du Contrat de Ville qui s'assurera du respect des objectifs et de la bonne articulation avec le volet « emploi-développement économique » de la politique de la Ville.

Le Comité Technique

Le comité technique a pour objectif d'initier et de mettre en œuvre des actions visant à informer les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville et faciliter leur accès aux marchés en s'appuyant sur l'offre

de service de chacun des partenaires et des actions emploi programmées dans le cadre du volet emploi du Contrat de ville.
Cette instance sera composée du chef de projet politique de la ville, des directeurs des structures emploi-insertion ou de leur représentant désigné. Elle se réunira deux fois par an pour élaborer la programmation des actions à conduire en lien notamment avec le contrat de ville.

Les instances d'animation et de coordination des parcours d'insertion

La mise en place d'un suivi sera assurée par un « facilitateur » en coordination avec le porteur de projet (une convention sera à prévoir avec l'association PEIPS).

Ce suivi consistera à :

- Informer les entreprises soumissionnaires des dispositifs d'insertion,
- Proposer des personnes susceptibles de bénéficier des mesures d'insertion avec le concours des organismes spécialisés,
- Fournir, à titre indicatif, la liste des opérateurs de l'insertion par l'activité économique concernés par les lots du marché,
- Suivre l'application de la clause par le titulaire.
- À l'occasion de la réunion préparatoire avec les entreprises, une information sera communiquée au candidat retenu, et expliquera :
- Le dispositif que les donneurs d'ordre souhaitent mettre en place en matière d'insertion,
- Les différentes solutions qui sont à la disposition des entreprises pour répondre aux obligations demandées.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Le recueil de la mémoire des habitants contribue à leur reconnaissance sociale et à celle des quartiers populaires. Le recueil de la mémoire des différents acteurs de la politique de la ville permet d'écrire l'histoire des politiques publiques autrement que par une approche purement institutionnelle. Lorsque ce travail est accompagné au plan méthodologique et scientifique et qu'il est valorisé à travers des opérations significatives (concours photos, ateliers d'écritures…), il peut jouer un rôle important dans le resserrement du lien social et intergénérationnel.

Pour le quartier des Arènes/Champs-Plaisants la Ville de Sens s'engage à travailler la question de la mémoire à partir des modalités suivantes : :

- Prise en compte des personnes les plus fragiles et notamment celles en difficulté sociale ou économique,
- Développement de l'éducation citoyenne et notamment de l'éducation à l'image et à l'inclusion numérique,
- Développement des parcours d'éducations artistiques et culturels avec pour objectif une meilleure égalité territoriale dans l'accès à la culture. Prise en compte de l'expression des diversités culturelles,
- Présence de l'art et de la culture dans la ville, au plus près des citoyens, au cœur du développement urbain avec une politique ambitieuse d'installation d'œuvres d'art dans l'espace public, la présence et les nouvelles constructions ou réhabilitations des équipements culturels municipaux au cœur des quartiers et le soutien aux projets culturels développés par les centres sociaux de la ville.

D'une façon générale, l'objectif sera de mettre l'humain au centre du processus de rénovation, permettant l'expression des habitants, dans une démarche veillant à mettre en valeur l'histoire du quartier et ses évolutions.

Parmi les objectifs du projet culturel accompagnant la rénovation, on peut notamment évoquer :

- La(re)découverte de l'histoire du quartier,
- La mise en avant du patrimoine et des spécificités architecturales,
- L'appropriation des mutations envisagées,
- La compréhension des enjeux architecturaux et de leurs conséquences sur les aspects économiques, sociaux, culturels,
- L'implication directe des habitants dans la création et la restitution de productions artistiques,
- La collecte et la valorisation de la mémoire des habitants, et la réalisation de productions artistiques à partir des contenus et témoignages apportés par les habitants,
- La mise en avant des formes artistiques qui structureront le projet culturel spécifique au quartier (éducation à l'image, spectacle vivant, cultures urbaines notamment),
- La prise de conscience d'une culture partagée sur le quartier, transdisciplinaire et intergénérationnelle, vecteur du mieux vivre ensemble.

La pérennité d'une présence culturelle et artistique sur le territoire.

Des associations de la commune, le centre social, la bibliothèque (…) seront sollicités afin d'être associés au projet de valorisation de la mémoire du quartier, et de le donner à voir aux autres habitants de la commune. Le projet sera élaboré au cours d'ateliers qui se dérouleront à la maison du projet.

Le porteur de projet pilotera une action dédiée financée dans le cadre de cette convention en articulation avec le contrat de ville en parallèle d'une autre action également financée sur la co-construction et la communication.

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

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

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1[8]. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. L'ANRU ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention. *Les opérations qui composent le programme physique, notamment celles qui ont bénéficié d'un pré-conventionnement, doivent être identifiées par nature d'opération, listées, et sommairement décrites dans les articles suivants. Pour chacune d'entre elles, la présente convention indique dans le corps de texte : le maître d'ouvrage, le coût prévisionnel et le taux contractuel de financement, et apporte des précisions en annexe dans une fiche descriptive de l'opération.*

[8] *Ci-joint cahier des annexes*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

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

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

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

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

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

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4[9]. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

[9] *Ci-joint cahier des annexes*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

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

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

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, l'Agglomération du grand Sénonais fera appel à des prestataires externes pour développer :

- Des actions portant sur la participation citoyenne et la co-construction du projet,
- Des actions portant sur l'histoire et la mémoire du quartier,

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**
  - Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain
    - Chef de projet renouvellement urbain : 1ETP
    - Chargé(e) d'opération : 1ETP

Dans le protocole de préfiguration ont été financés à hauteur de 50 % sur 18 mois :

    - Chef de projet renouvellement urbain :1 ETP,
    - Chargé(e) d'opération : ½ ETP
  - Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain
    - Assistance à maîtrise d'ouvrage

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Prestations externes							
Conduite de Projet	944-6089006-14-0001-001	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	CA DU GRAND SENONAIS	341 500,00 €	41,22%	140 750,00 €	11/09/2019
Moyens internes							
Conduite de Projet	944-6089006-14-0001-001	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	CA DU GRAND SENONAIS	1 050 000,00 €	50,00%	525 000,00 €	11/09/2019

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

- **L'accompagnement des ménages**

Sans objet

- **Le relogement des ménages avec minoration de loyer**

Libellé précis de l'opération générant le relogement	IDTOP de l'opération générant le relogement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de ménages à reloger	Dont nombre estimatif de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer	IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer permettant le financement
Démolition de 100 logements - Les Arènes Tranche 1 : Bats J. K. I. F. G	944-6089006-21-0001-001	BRENNUS HABITAT	88	26	944-6089006-15-0001-001
Démolition de 178 logements - Bat DC : 1 à 7 rue Edmond Michelet et 26 à 30 Avenue de la Marne / Bât DE2 : 3 à 15 rue d'Amsterdam / Bat DC : 19 à 23 Avenue de la Marne	944-6089006-21-0001-002	BRENNUS HABITAT	138	28	944-6089006-15-0001-001
Démolition de 132 logements - Les Arènes Tranche 2 : Bats L et M et Tranche 3 : Bats H. C. B. D. E	944-6089006-21-0001-003	BRENNUS HABITAT	129	38	944-6089006-15-0001-001
Démolition de 122 logements - Bât DL : 1 à 7 rue Rouget de l'Isle / Tour DA : 10 Avenue de la Marne	944-6089006-21-0001-004	BRENNUS HABITAT	120	24	944-6089006-15-0001-001

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
				T1/ T2	T3	T4/ T5/ +		
Minoration de loyer liée au relogement de l'ensemble des démolitions	944-6089006-15-0001-001	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	29	40	47	674 000,00 €	11/09/2019

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Une convention spécifique mise à disposition par l'ANRU devra être signée entre le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage à l'origine du relogement des ménages, le ou les organisme(s) HLM accueillant les ménages concernés, et l'ANRU, en amont de la demande de décision attributive de subvention.

- **Coordination interne des organismes HLM**

Sans objet

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

- La démolition de logements locatifs sociaux

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition de 100 logements - Les Arènes Tranche 1 : Bâtiments J. K. I. F. G et un ancien bâtiment commercial	944-6089006-21-0001-001	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	2 283 938,47 €	80,00%	1 827 150,78 €	31/05/2018
Démolition de 178 LLS - Bât DC : 1 à 7 rue Edmond Michelet et 26 à 30 Av de la Marne / Bât DE2 : 3 à 15 rue d'Amsterdam / Bât BC : 19 à 23 Av de la Marne	944-6089006-21-0001-002	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	6 022 998,78 €	80,00%	4 818 399,02 €	11/09/2019
Démolition de 132 logements - Les Arènes Tranche 2 : Bâts L et M et Tranche 3 : Bâts H. C. B. D. E	944-6089006-21-0001-003	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	4 366 874,30 €	80,00%	3 493 330,44 €	11/09/2019
Démolition de 122 logements - Bât DL : 1 à 7 rue Rouget de l'Isle / Tour DA : 10 Avenue de la Marne	944-6089006-21-0001-004	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	4 778 088,45 €	80,00%	3 822 470,76 €	11/09/2019

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
…	…	…	…	…	…	…	…

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

Sans objet

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

- **L'aménagement d'ensemble**

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Secteur des Arénes	944-6089006-24-0001-001	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	COMMUNE DE SENS	2 576 457,00 €	35,00%	901 759,95 €	11/09/2019
Secteur cité éducative et sportive	944-6089006-24-0001-002	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	COMMUNE DE SENS	1 465 167,60 €	35,00%	512 808,66 €	11/09/2019
Voie Nouvelle Marne-Debussy_CP	944-6089006-24-0001-003	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	COMMUNE DE SENS	1 366 267,50 €	35,00%	478 193,63 €	11/09/2019
Secteur Sud Voie nouvelle Marne -Debussy_CP	944-6089006-24-0001-004	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	COMMUNE DE SENS	2 254 168,57 €	35,00%	788 959,00 €	11/09/2019
Secteur Nord Voie Nouvelle_CP	944-6089006-24-0001-005	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	COMMUNE DE SENS	3 172 899,60 €	35,00%	1 110 514,86 €	11/09/2019

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

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

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

	Nombre total de LLS reconstruits	Sur SENS en QPV	Sur SENS hors QPV	Sur l'Agglo hors QPV	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS Neuf	67	45	8	14	4
PLUS AA	0	0	0	0	4
Foncier à identifier	30	0	30	0	4
TOTAL PLUS	**97**	**45**	**38**	**14**	
	33,11%				
PLAI Neuf	166	20	100	46	4
PLAI AA	0	0	0	0	4
Foncier à identifier	30	0	30	0	4
TOTAL PLAI	**196**	**20**	**130**	**46**	
	66,89%				
TOTAL GENERAL	**293**	**65**	**168**	**60**	

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier	
NEUF - SENS - Secteur Est - Boulevard de Verdun et rue Stéphane Mallarmé - Construction de 40 logements (20 PLUS et 20 PLAI)	944-6089006-31-0001-001	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	PLUS	20	134 000,00 €		134 000,00 €	11/09/2019
				PLAI	20	158 000,00 €	126 000,00 €	284 000,00 €	
				Total	40	292 000,00 €	126 000,00 €	418 000,00 €	
NEUF - SENS - Secteur Marne/Michelet - Construction de 25 PLUS	944-6089006-31-0001-002	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	PLUS	25	167 500,00 €		167 500,00 €	11/09/2019
				PLAI					
				Total	25	167 500,00 €		167 500,00 €	
NEUF - SENS - Les Bachottes - Avenue de Sénigallia - Construction de 30 logements (24 PLAI et 6 PLUS)	944-6089006-31-0001-003	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	PLUS	6	73 800,00 €		73 800,00 €	11/09/2019
				PLAI	24	235 200,00 €	187 200,00 €	422 400,00 €	
				Total	30	309 000,00 €	187 200,00 €	496 200,00 €	
NEUF - SENS - Avenue de Lörrach - Construction de 10 maisons (8 PLAI et 2 PLUS)	944-6089006-31-0001-004	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	PLUS	2	24 600,00 €		24 600,00 €	11/09/2019
				PLAI	8	78 400,00 €	62 400,00 €	140 800,00 €	
				Total	10	103 000,00 €	62 400,00 €	165 400,00 €	
NEUF - SENS - Site Point P - Quai des Sablons - Construction de 30	944-6089006-31-0001-005	89387 Sens 6089006 Arènes -	BRENNUS HABITAT	PLUS					11/09/2019

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

logements PLAI		Champs Plaisants		PLAI	30	294 000,00 €	234 000,00 €	528 000,00 €	
				Total	30	294 000,00 €	234 000,00 €	528 000,00 €	
NEUF - SENS - Route de Voulx - Construction de 38 logements PLAI	944-6089006-31-0001-006	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	PLUS					11/09/2019
				PLAI	38	372 400,00 €	296 400,00 €	668 800,00 €	
				Total	38	372 400,00 €	296 400,00 €	668 800,00 €	
NEUF - SAINT-CLEMENT - La Pointe Mollot - Construction de 20 maisons (16 PLAI et 4 PLUS))	944-6089006-31-0001-007	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	PLUS	4	49 200,00 €		49 200,00 €	11/09/2019
				PLAI	16	156 800,00 €	124 800,00 €	281 600,00 €	
				Total	20	206 000,00 €	124 800,00 €	330 800,00 €	
NEUF - MAILLOT - Construction de 20 maisons (15 PLAI et 5 PLUS)	944-6089006-31-0001-008	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	PLUS	5	61 500,00 €		61 500,00 €	11/09/2019
				PLAI	15	147 000,00 €	117 000,00 €	264 000,00 €	
				Total	20	208 500,00 €	117 000,00 €	325 500,00 €	
NEUF - MALAY-LE-GRAND - Construction de 20 maisons (15 PLAI et 5 PLUS)	944-6089006-31-0001-009	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	PLUS	5	61 500,00 €		61 500,00 €	11/09/2019
				PLAI	15	147 000,00 €	117 000,00 €	264 000,00 €	
				Total	20	208 500,00 €	117 000,00 €	325 500,00 €	
NEUF - Construction de 60 LLS (30 PLUS et 30 PLAI) sur Sens et/ou agglomération sénonaise	944-6089006-31-0001-010	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	PLUS	30	260 000,00 €		260 000,00 €	11/09/2019
				PLAI	30	239 000,00 €	108 000,00 €	347 000,00 €	

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

				Total	60	499 000,00 €	108 000,00 €	607 000,00 €	

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

Sans objet

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses
Requalification (label BBC) Bât DE3 - 40, 42 Avenue de la Marne et 64 rue Poincaré - 96 logements	944-6089006-33-0001-001	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	Assiette prêt bonifié	3 495 384,00 €		Volume de prêt bonifié	1 590 153,60 €	11/09/2019
				Assiette subvention	2 535 384,00 €	20,00%	Subvention	507 076,80 €	
							Total concours financier	2 097 230,40 €	
Requalification (label BBC) Bât DB1 - 1, 3 rue de Rome et 12 à 24 Avenue de la Marne - 83 logements	944-6089006-33-0001-002	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	Assiette prêt bonifié	4 420 972,00 €		Volume de prêt bonifié	1 934 388,80 €	11/09/2019
				Assiette subvention	3 590 972,00 €	20,00%	Subvention	718 194,40 €	
							Total concours financier	2 652 583,20 €	
Requalification (label BBC) de 100 logements - Bât DH - 35 ,37 Bd Georges Clémenceau et 1 à 7 rue La Fontaine / Bâts CN-CO - 48 à 54 Bd Georges Clémenceau	944-6089006-33-0001-003	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	Assiette prêt bonifié	3 978 984,80 €		Volume de prêt bonifié	1 791 593,92 €	11/09/2019
				Assiette subvention	2 978 984,80 €	20,00%	Subvention	595 796,96 €	
							Total concours financier	2 387 390,88 €	
Requalification (label BBC) de 166 logements - Tour BF : 46 Avenue de la Marne / Bât BG : 29, 31 Avenue de la Marne et 18, 20 rue Canterbury	944-6089006-33-0001-004	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	Assiette prêt bonifié	7 394 650,39 €		Volume de prêt bonifié	3 289 860,15 €	11/09/2019
				Assiette subvention	5 734 650,39 €	20,00%	Subvention	1 146 930,08 €	
							Total concours financier	4 436 790,23 €	
Requalification (label BBC) de 85 logements - Bât BC :	944-6089006-33-0001-005	89387 Sens 6089006 Arènes -	BRENNUS HABITAT	Assiette prêt bonifié	4 302 126,36 €		Volume de prêt bonifié	1 890 802,53 €	11/09/2019

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

15, 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres / Bât. DB2 : 2 à 8 rue de Rome		Champs Plaisants		Assiette subvention	3 452 126,36 €	20,00%	Subvention	690 401,76 €	
							Total concours financier	2 581 204,29 €	

- **La résidentialisation de logements**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Résidentialisation de 340 logements LLS - Tour AA : 19 Pr des Champs-Plaisants / Bâts DG-DI : 2 à 8 Avenue de la Marne et 11 à 21 Avenue de l'Europe / Bâts AB.AC.AD : 13 à 17 Pr des Champs-Plaisants / Bât DH : 35, 37 Bd G. Clémenceau et 1 à 7 rue La Fontaine / Bâts CN-CO : 48 à 54 Bd G. Clémenceau	944-6089006-34-0001-001	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	1 547 775,23 €	40,00%	619 110,09 €	11/09/2019
Résidentialisation de 342 logements LLS - Tour BF : 46 Avenue de la Marne / Bâts DE1-DE3 : 32 à 42 Avenue de la Marne et 64 rue Poincaré / Bât BG : 29, 31 Avenue de la Marne et 18, 20 rue Canterbury	944-6089006-34-0001-002	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	2 825 528,85 €	40,00%	1 130 211,54 €	11/09/2019
Résidentialisation de 168 logements LLS - Bât DB1 : 1, 3 rue de Rome et 12 à 24 Avenue de la Marne / Bât DB2 : 2 à 8 rue de Rome / Bât BC : 15, 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres	944-6089006-34-0001-003	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	1 516 622,80 €	39,97%	606 128,37 €	11/09/2019

- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**

Sans objet

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

Sans objet

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
…	…	…	…	…	…	…	…

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

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et		Durée de l'opération en semestre
Construction de 27 maisons PSLA - Quartiers des Arènes et des Champs-Plaisants	944-6089006-36-0001-001	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BRENNUS HABITAT	270 000,00 €	11/09/2019	S2	2024	4 semestre(s)

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

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Cité Educative et Sportive	944-6089006-37-0001-001	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	COMMUNE DE SENS	9 684 136,00 €	35,00%	3 389 447,60 €	11/09/2019
Polarité socio-culturellle et petite enfance	944-6089006-37-0001-002	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	COMMUNE DE SENS	4 452 778,00 €	35,00%	1 558 472,30 €	11/09/2019
Rehabilitation et extension biblio-thèque annexe CP	944-6089006-37-0001-003	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	COMMUNE DE SENS	956 000,00 €	35,00%	334 600,00 €	11/09/2019

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

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattache-ment)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subvention-nable prévisionnelle	Taux de sub-vention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Polarité économie sociale et solidaire	944-6089006-38-0001-001	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	BOUTIQUE ASSOC RECUPERAT REDISTRIBUTION	1 933 928,58 €	35,00%	676 875,00 €	11/09/2019

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Article 9.1.2 *[le cas échéant]* Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Le tableau ci-dessous reprend en synthèse l'ensemble des opérations bénéficiant d'une majoration des aides de l'Agence au regard de leur caractère d'excellence. Il permet de récapituler les majorations intégrées dans l'article 9.1.1 et de préciser les objectifs fixés.

Libellé, nature et IDTOP de l'opération	Taux de subvention (ou montant de l'aide forfaitaire de la subvention ANRU prévisionnelle) avant majoration pour caractère d'excellence	Taux de subvention majoré (ou montant de l'aide forfaitaire de la subvention ANRU prévisionnelle majoré) pour caractère d'excellence
…	…	…

Sans objet

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

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

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

Sans objet

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Le présent programme ne comporte pas d'opérations bénéficiant de financements de l'Anah

Une étude copropriétés a été menée dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU.

En parallèle une étude pré-opérationnelle OPAH est menée dans le cadre de l'ORT Cœur de Ville.

Les conclusions de l'étude seront intégrées dans cette OPAH et sera suivie d'une convention avec l'anah.

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

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4[10] :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA. Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.

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

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- La participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de **45 866 081 €** comprenant **32 709 382 €** de subventions, et **13 156 699 €** de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
  - **45 866 081 €,** concours financiers prévisionnels comprenant **32 709 382 €** de subventions et **13 156 699 €** de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.
- La participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 €.
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de **36 848 900 €.** Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- La participation financière de la Région s'entend pour un montant de **1 522 154 €** pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région *(ou le département)*.
- La participation financière de la Région s'entend pour un montant de **1 522 154 €** correspondant à **1 356 000 €** au titre du programme d'aides EFFILOGIS en faveur de la promotion de l'efficacité

[10] *Ci-joint cahier des annexes*

énergétique relative aux réhabilitations thermiques et à **166 154 €** au titre de l'action économique-interventions économiques transversales en faveur de l'économie sociale et solidaire (Pénélope).

- La participation financière de l'Europe s'entend pour un montant de **1 192 500 €** au titre du programme opérationnel FEDER-FSE Bourgogne – Axe 5 – « OS 5.1 – Réduire la consommation énergétique des bâtiments » relative aux réhabilitations thermiques
- La participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0€.
- La participation financière de la CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 €.
- La colonne "autres" d'un montant de **3 003 246,58 €** correspondant d'une part aux valorisations foncières des terrains ou immeubles devenus cessibles des opérations de démolition pour un montant de **1 891 301 €** et d'autre part à un montant de **187 200 €** correspondant à la valorisation foncière des terrains de la Ville de SENS pour une opération de reconstruction sur site de 25 LLS par le Bailleur social Brennus Habitat sur l'ilot Michelet (valorisation sur 6 336 m2 à l'euro symbolique) et également de **924 745,58 €** de reste à charge pour le MOA Pénélope pour l'économie sociale et solidaire.

Pour rappel :

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

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention[11] :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	32 709 382 €	13 156 699 €	45 866 081 €
89387 / Sens / 6089006 / Arènes - Champs Plaisants/protocole	1 751 645,76 €	…	1 751 645,76 €
…	…	…	…
…	…	…	…
Totaux :	**34 461 027,76 €**	**13 156 699 €**	**47 617 726,76 €**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

À compléter

(Le cas échéant) Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 et au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») et la ou les convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'Ami ANRU+, ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elle a été établie, la Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, figure en annexe C7.

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet,
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- État d'avancement et qualité du relogement,
- État d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

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

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.
Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

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

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

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

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

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

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux Parties prenantes et au directeur général de l'ANRU.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

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

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

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

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;

- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;

- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

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

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

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

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1ér semestre 2019 et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 1ér semestre 2029.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.
Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde[12] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

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

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

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

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

Article 17.2 Signalétique

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

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Date: 25/2/2020 | 08:47:57 CET

Signatures:

Le/La Préfet de ETAT	DocuSigned by: Patrice LATRON BD3949E273194A7...
Le/La Président de Communauté d'Agglomération du grand sénonais	DocuSigned by: Marie-Louise FORT 080E7FA7358442F...
Le/La Maire de Commune de SENS	DocuSigned by: Marie-Louise FORT 0DEFC7194F89491...
Le/La Directrice Générale de Brennus Habitat	DocuSigned by: Béatrice GAULARD 093B86197D9543C...
Le/La Directrice Renouvellement Urbain de Action Logement Services Par délégation du Directeur Général d'ALS	DocuSigned by: Delphine SANGODEYI 9EBEDEDBE35A40A...
Le/La Directeur Général de Association Foncière Logement	DocuSigned by: Yanick LE MEUR 5A3566E4AD4D4EE...
Le/La Président de Association Pénélope Charles Hervé MOREAU	DocuSigned by: Charles Hervé MOREAU 3D14E7D8074C4CB...

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Le/La Directeur Général de Banque des Territoires	DocuSigned by: Antoine BREHARD 16174F14063D449...
Le/La Directeur Général Adjoint de Conseil régional Bourgogne Franche-Comté	DocuSigned by: Laurent MOYNAC E7EABA44207A416...
Le/La Directrice Générale de L'Agence nationale de l'habitat (Anah)	DocuSigned by: Valérie MANCRET-TAYLOR 70052D82FDDC4CA...
Le/La Président de Conseil Départemental de l'Yonne	DocuSigned by: Patrick GENDRAUD 130899DD7DD7454...
Le/La Directeur Général de ANRU	DocuSigned by: Nicolas GRIVEL B358B888D27647C...

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

TABLE DES ANNEXES

Les annexes pour la plupart, sont indexées aux autres annexes afin de produire des cartes et schémas lisibles, ainsi que les annexes financières et le planning des opérations.

A - Présentation du projet :

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

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

A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

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

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

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

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

A8 Plan guide du projet urbain

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

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

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

A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

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

B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)

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

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière[1] :

C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

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

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées cofinancées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle

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

Sans objet

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

Sans objet

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

Sans objet

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)[2]

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet[3] :

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

- Projet de CIA (stratégie de peuplement),
- Projet de charte relogement interbailleurs,

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

- Projet de charte locale d'insertion,

D3 Charte de la concertation le cas échéant

Sans objet

D4 Autre, le cas échéant

- Cahier des résidences,
- Cahier des espaces publics,
- Sectorisation scolaire,
- Etude copropriétés,
- Etude développement économique et commercial,
- Tableau détaillé reconstitution de l'offre .

1 En annexe de la présente convention

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

3 En annexes de la présente convention

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

CONVENTION PLURIANNUELLE

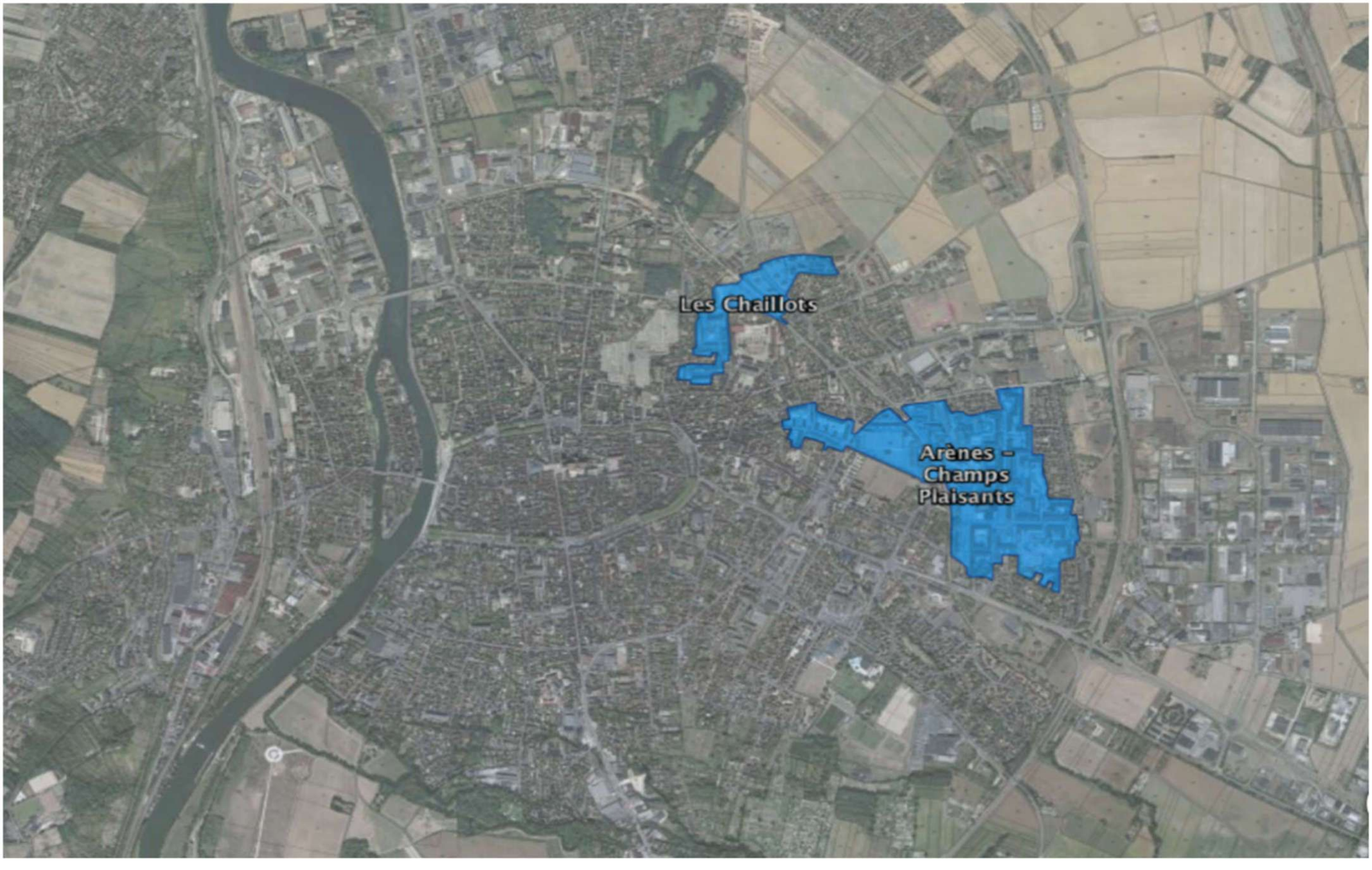
DE RENOUVELLEMENT URBAIN

AGGLOMERATION DU GRAND SENONAIS

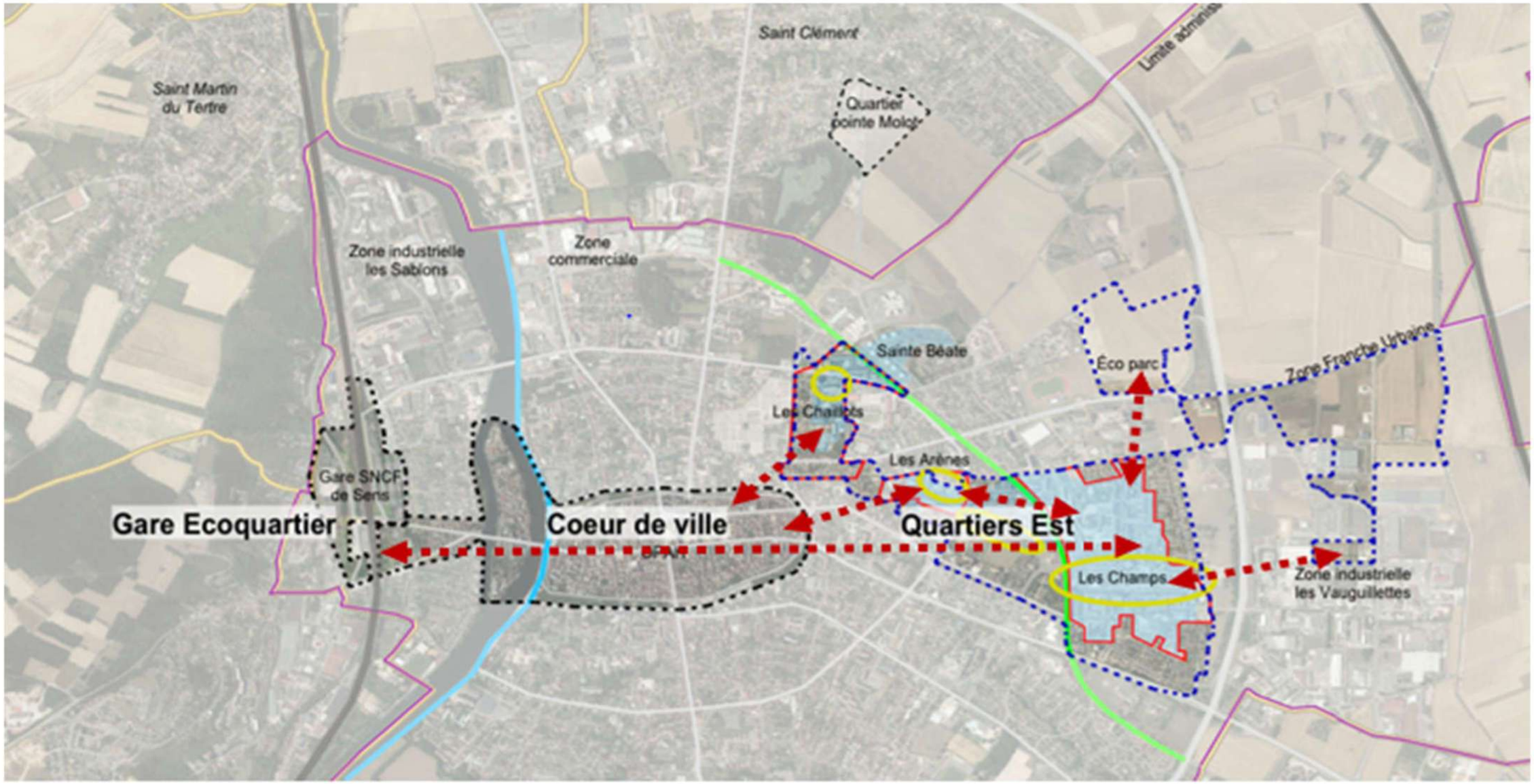
ANNEXES A

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

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



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

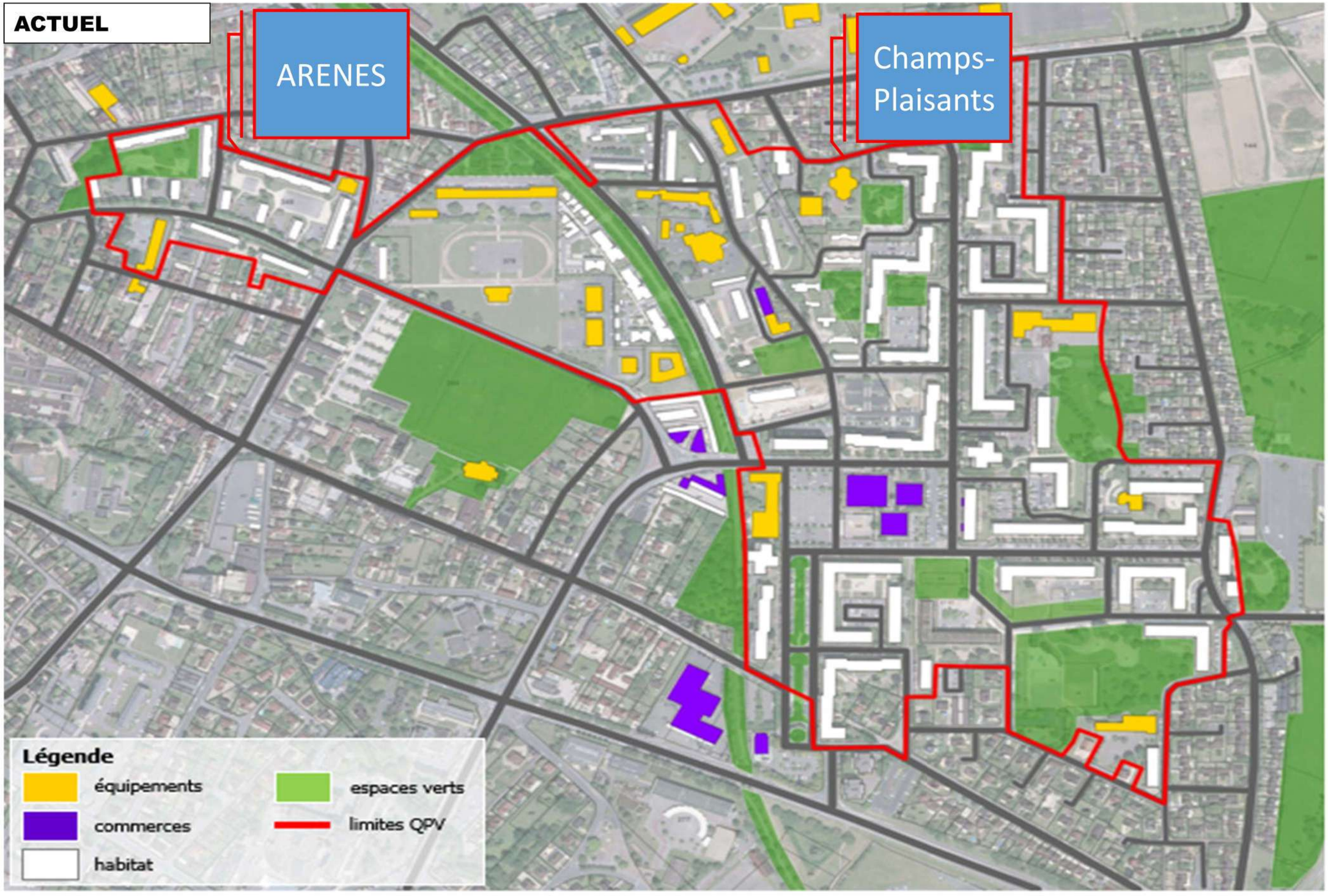


Légende :

- Limite Administrative de Sens
- Zone Franche Urbaine
- Quartiers prioritaire de la Politique de la ville
- OPAH — Opération programmée d'amélioration de l'habitat
- Emprise ferroviaire
- réseau viaire
- La coulée verte
- Amélioration des berges de l'Yonne
- Les Quartiers consernés
- Secteurs clés

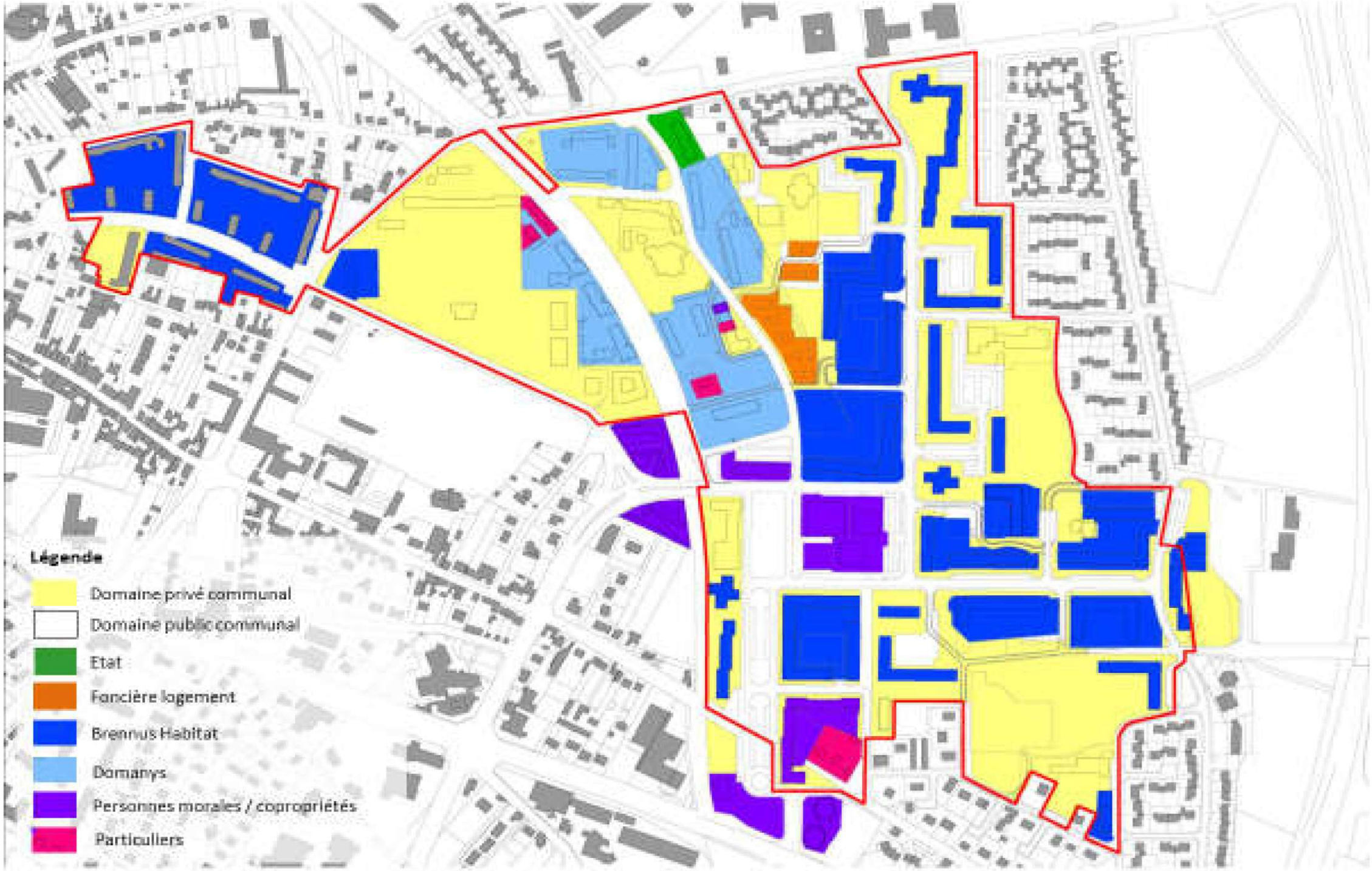
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

A2 – Carte de présentation des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

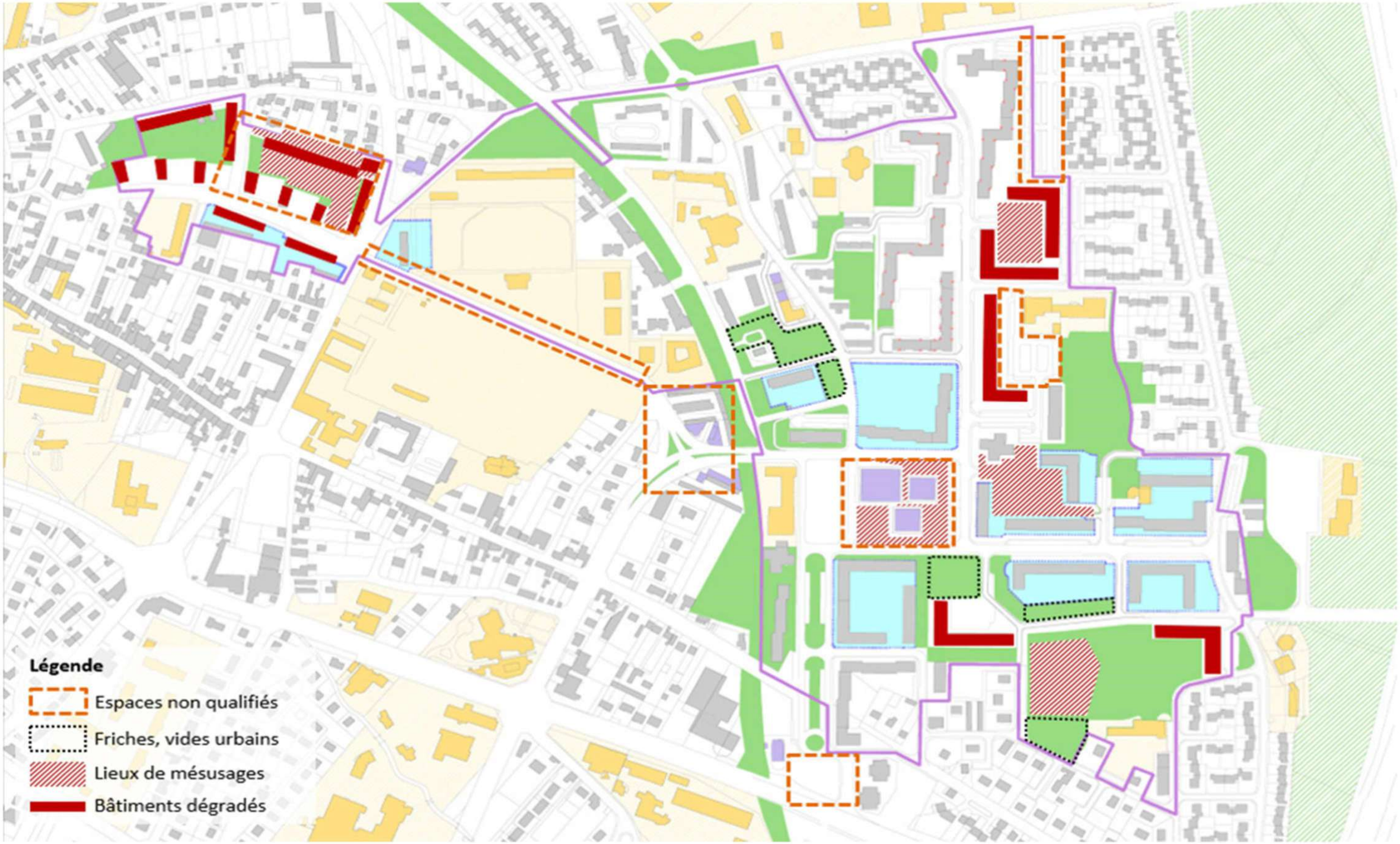
Foncier – dont patrimoine des bailleurs



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

A3 – Diagnostic du fonctionnement urbain

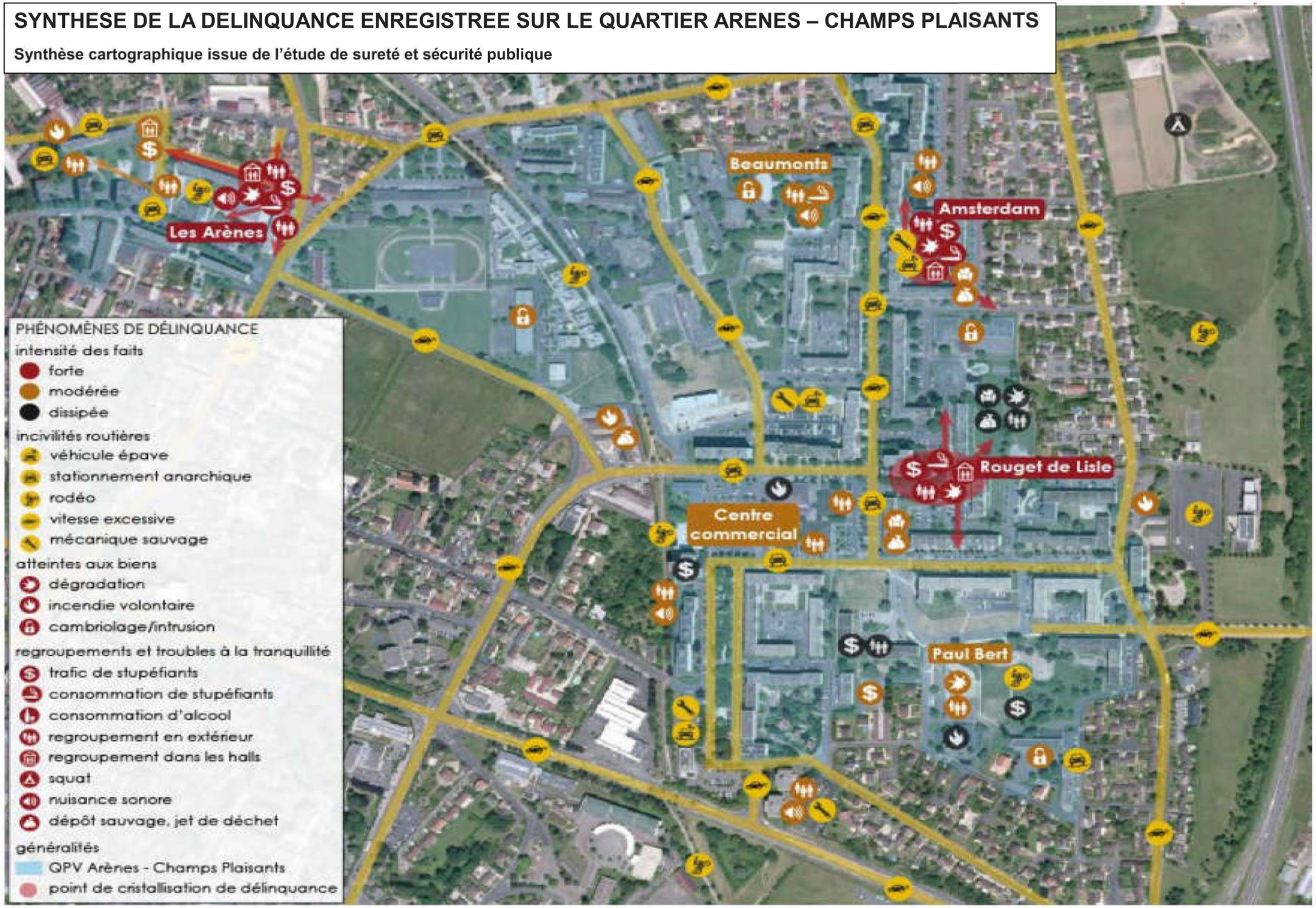
A3.1. Les dysfonctionnements sociaux et urbains



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

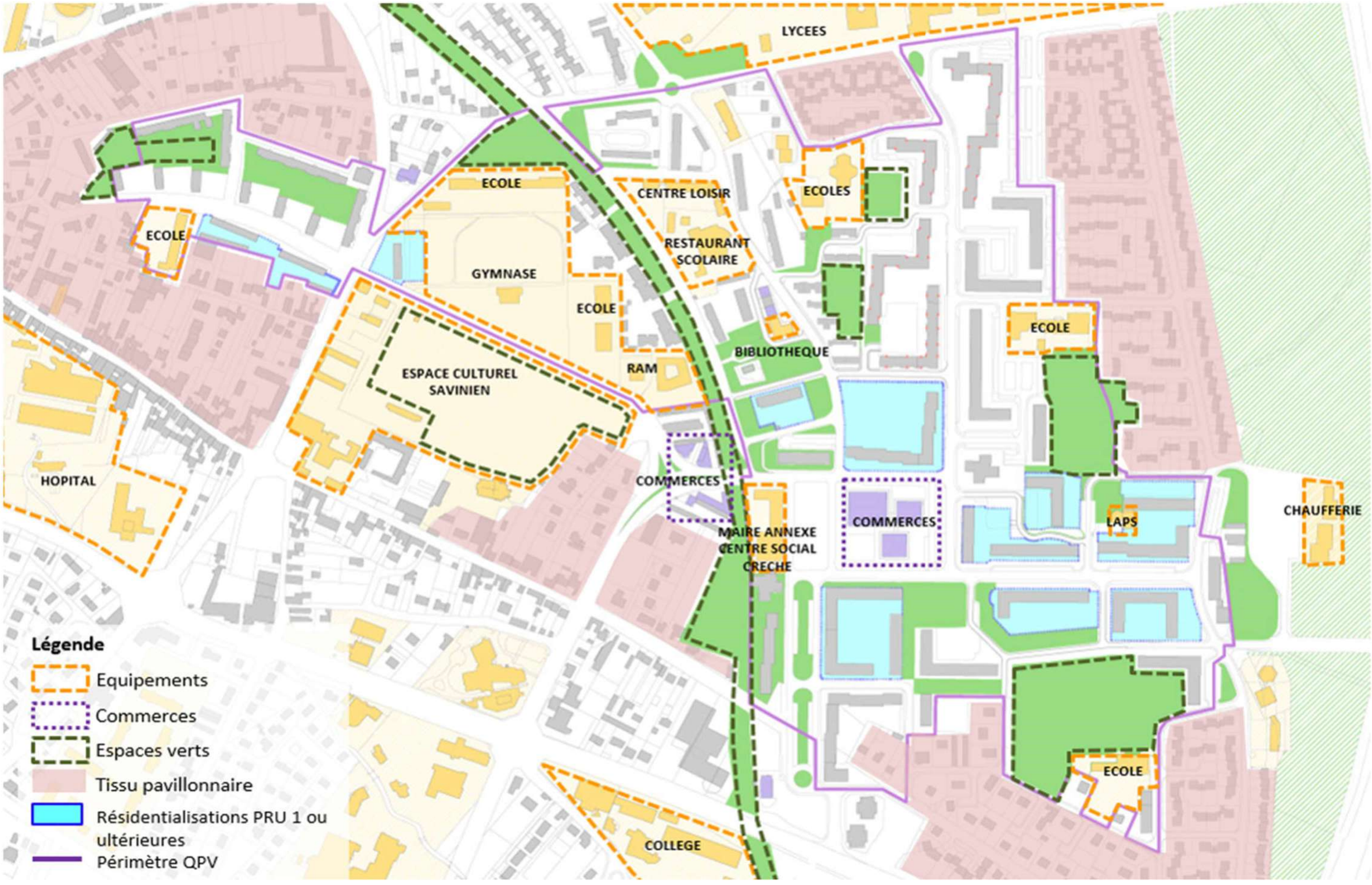
SYNTHESE DE LA DELINQUANCE ENREGISTREE SUR LE QUARTIER ARENES – CHAMPS PLAISANTS

Synthèse cartographique issue de l'étude de sureté et sécurité publique



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

A3.2. Les atouts du quartier Champs plaisants

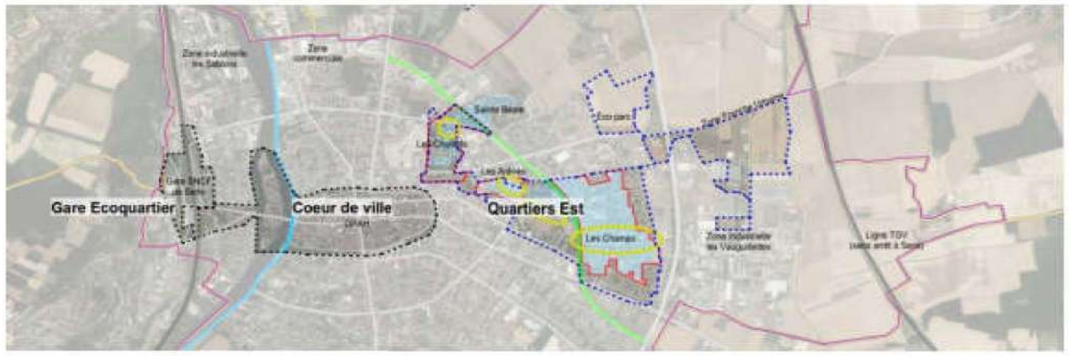


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

A4 – Synthèse de la phase de protocole

Rappel du Plan stratégique local de 2015

Les Arènes – Les Champs : vers l'affirmation d'un quartier mixte structurant



L'axe de développement Est-Ouest de l'agglomération de Sens inclut les quartiers Est

- **à l'échelle de la Ville, en continuité de l'axe Gare – Centre-ville**
  Les leviers d'intervention pour tendre vers ce cap :
  Sur le plan urbain :

- **Fiche n°1 :** Poursuivre l'amélioration de la qualité résidentielle (habitat et cadre
  de vie), engagée sur Les Champs dans le PRU1

- **Fiche n°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

- **Fichen°3 :** Lutter contre le repli 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

- **Fiche n°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 :

- **Fiche n°5 :** Maintenir un dynamisme économique et commercial au cœur du quartier, en premier lieu à destination des habitants du quartier

- **Fiche n°6 :** Asseoir ces fonctions économiques et commerciales, en valorisant son
  potentiel de pôle pour la création d'entreprises (territoires entrepreneurs, espace
  H. Sanglier, …)

- **Fiche n°7 :** Penser la diversification fonctionnelle du quartier en lien avec les zones d'activités à proximité
  Sur le plan social et socioprofessionnel :

- **Fiche n°8 :** Renforcer « l'employabilité » et l'accès à l'emploi des habitants du
  quartier au chômage, par le déploiement d'une offre de service
  (accompagnement,
  formations, stages, mises à l'emploi, …) en lien avec les ressources locales existantes et en cours de déploiement (garantie jeunes, école de la deuxième chance à proximité, plan d'action sur l'alternance / l'apprentissage, …)

- **Fiche n°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, …)

- **Fiche n°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 dans le quartier rayonnant à l'échelle de la ville ou de l'agglomération)

- **Fiche n°11 :** Développer le bien vivre ensemble et la cohésion sociale (tranquillité
  publique, animation, gestion urbaine de proximité, implication des habitants)
  Phase protocole

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 communauté d'agglomération du grand sénonais 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.

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 CIA),
- Sur 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,
- Sur le cadre de vie par la mise en œuvre d'une GUSP efficace,
- Sur 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.

<u>Les premiers objectifs pour le secteur des Arènes</u>

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 :

- Valorisant 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 1er 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.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

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

Le travail réalisé suite au protocole signé le 22 mars 2017

En complément des études déjà réalisées, en vue d'élaborer la future convention de renouvellement urbain, plusieurs études et réflexions ont été menées de juin 2017 à avril 2019 :

▽ **Une étude de stratégie habitat**

Menée avec le bureau d'études **ENEIS CONSEIL**, sur 3 échelles : quartiers/Ville/Agglomération, avec les objectifs suivants :

- Formaliser une stratégie de peuplement répondant aux impératifs fixés dans la loi Egalité et Citoyenneté adaptée aux réalités territoriales,
- Interroger la possibilité d'inscrire dans la CIA un scénario prenant en compte les caractéristiques locales,
- Définir une stratégie territorialisée en matière de développement de la mixité sociale adaptée aux différents secteurs de l'agglomération,
- Assurer une attention particulière et collégiale au rééquilibrage du peuplement sur les Quartiers de la Politique de la Ville,
- A l'échelle de la ville de Sens, mobiliser le parc social disponible pour favoriser la mixité sans fragiliser les secteurs présentant des signes de précarisation,
- Mobiliser les communes disposant d'un parc de logement important sans fragiliser les résidences présentant des indicateurs de précarité élevés,
- Limiter les attributions aux ménages précaires sur les secteurs plus ruraux à certaines trajectoires spécifiques,
- Définir un projet Habitat dans le cadre du PRU répondant aux besoins du quartier et adapté à la spécificité du territoire,
- Fixer des ambitions en matière de réhabilitation qui vise à garantir la transformation socio-urbaine du quartier,
- Cibler les opérations de démolitions sur le patrimoine le plus déqualifié,
- Définir un programme de reconstitution de l'offre de logements sociaux adapté au territoire, intégrant une part de reconstitution sur site,
- Développer une offre en direction des jeunes en adéquation avec leurs besoins .

▽ **Une étude de développement économique et commerciale**

Menée avec le groupement **INTENCITÉ/ARGO et SILOÉ**, portant notamment sur :

Un diagnostic comportant un diagnostic économique et commercial et la définition de la stratégie et du plan d'actions.

Il s'agit aussi d'étudier la filière économie sociale et solidaire, l'économie circulaire , l'agriculture urbaine.

▽ **Une étude urbaine et de sureté et sécurité publique**

Menée avec le groupement **JDL/FORS/VIVIANE PENET/LES RONDEAUX/INDDIGO/B3e**, portant notamment sur les thématiques sollicitées par le cahier des charges de l'Agglomération.

La mission arrivant à terme s'est déroulée ainsi :

1) Réalisation d'un diagnostic complet pour le quartier Arènes /Champs-Plaisants,
2) Définition des enjeux et objectifs du projet,
3) Définition d'un programme global et proposition de scenarii d'aménagement,
4) Approfondissement du scenario retenu, préparation maquette opérationnelle et financière.

En parallèle, une **étude de sureté et sécurité publique** a été menées afin d'analyser dans un premier temps sous forme d'un diagnostic les problématiques de sécurité et également sous l'angle urbain.

Les éléments d'analyse font partie des annexes.

▽ **Une étude sur les copropriétés**

Portant sur les 5 copropriétés du quartier des champs-plaisants dans une première phase de diagnostic et une deuxième phase de préconisations.

L'ensemble de ce programme de travail, mené en lien étroit avec les partenaires du projet (bailleurs, DDT89, l'Anah, associations, syndics, habitants…), la délégation territoriale de l'Anru, a permis d'élaborer et de détailler le projet et toutes les opérations qui seront conduites dans le cadre de la convention de renouvellement urbain. Par ailleurs, ce programme de travail a permis de définir les contreparties (en termes de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux) qui sont proposées au Groupe Action Logement dans le cadre de la convention de renouvellement urbain.

Le cabinet en charge de l'élaboration du projet urbain a donc intégré toutes ses préconisations, ainsi que celles des habitants et des acteurs du territoire, pour définir un projet urbain, global, cohérent et partagé. Il a en particulier affiné et détaillé les enjeux repérés comme fondamentaux dans le protocole.

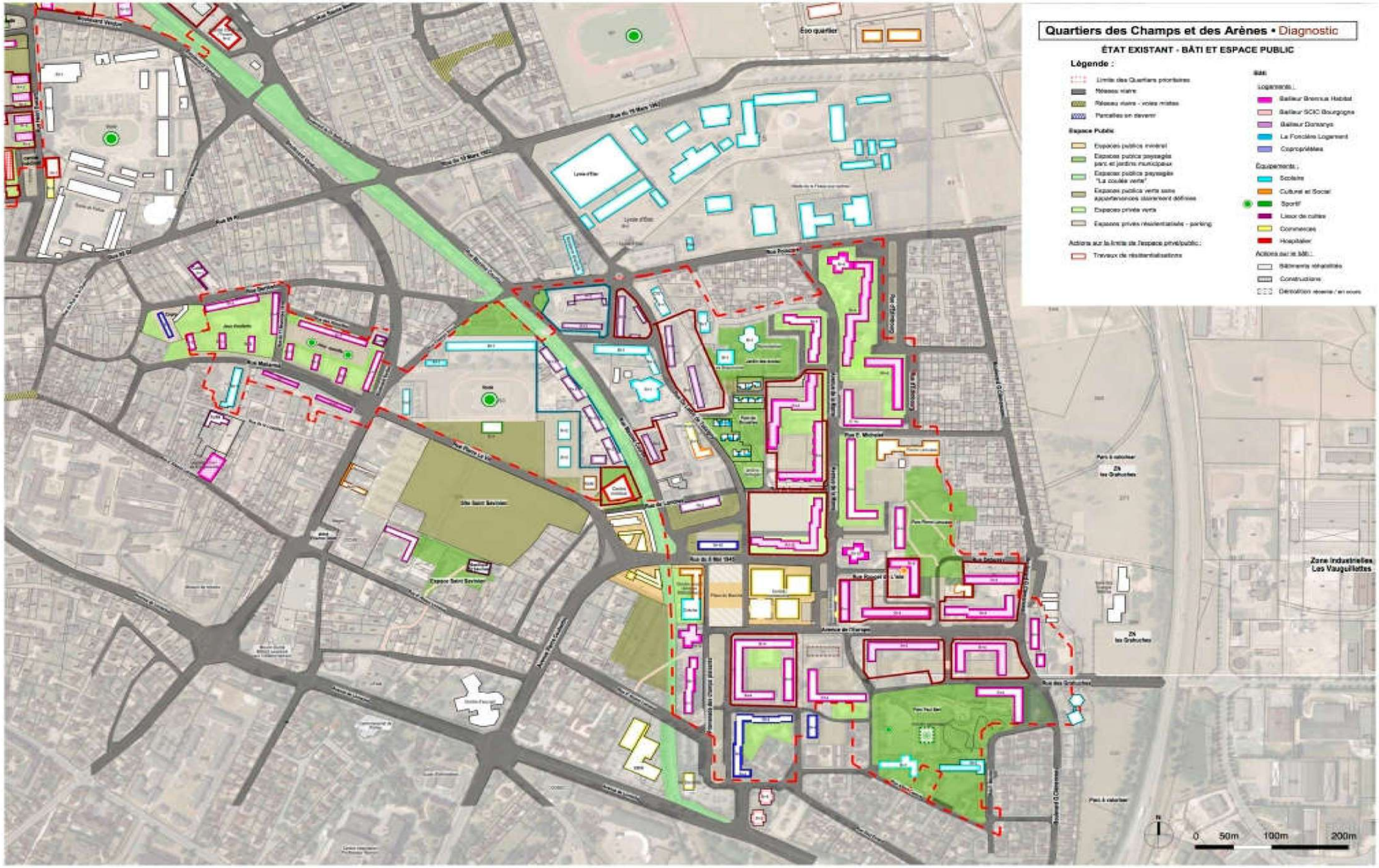
Le projet a ainsi été précisé autour de six axes stratégiques (définis dans la convention) qui vont permettre de transformer le quartier et son peuplement.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

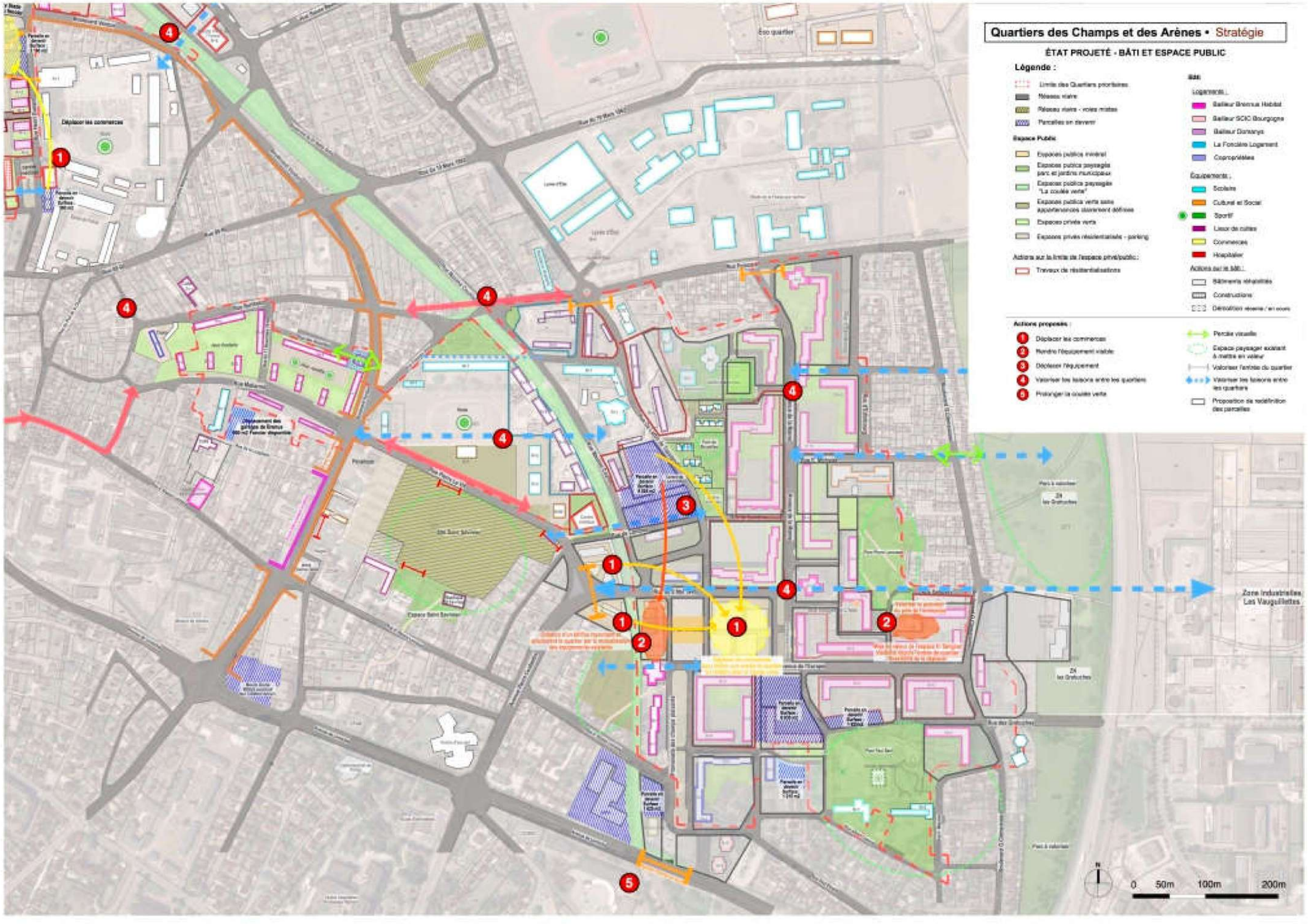
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe cartographique Plan Stratégique Local

agglomération le grand sénonais

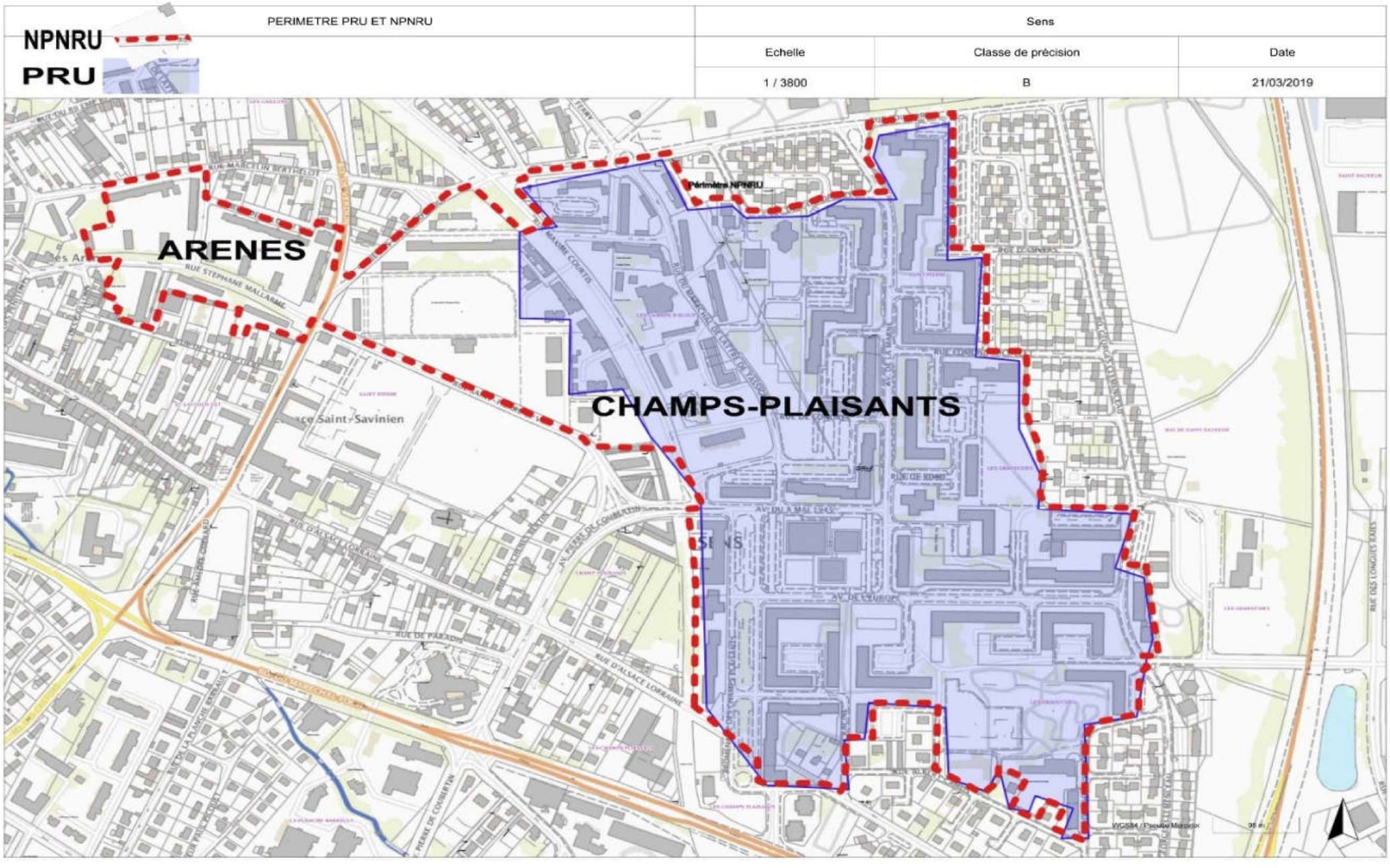


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



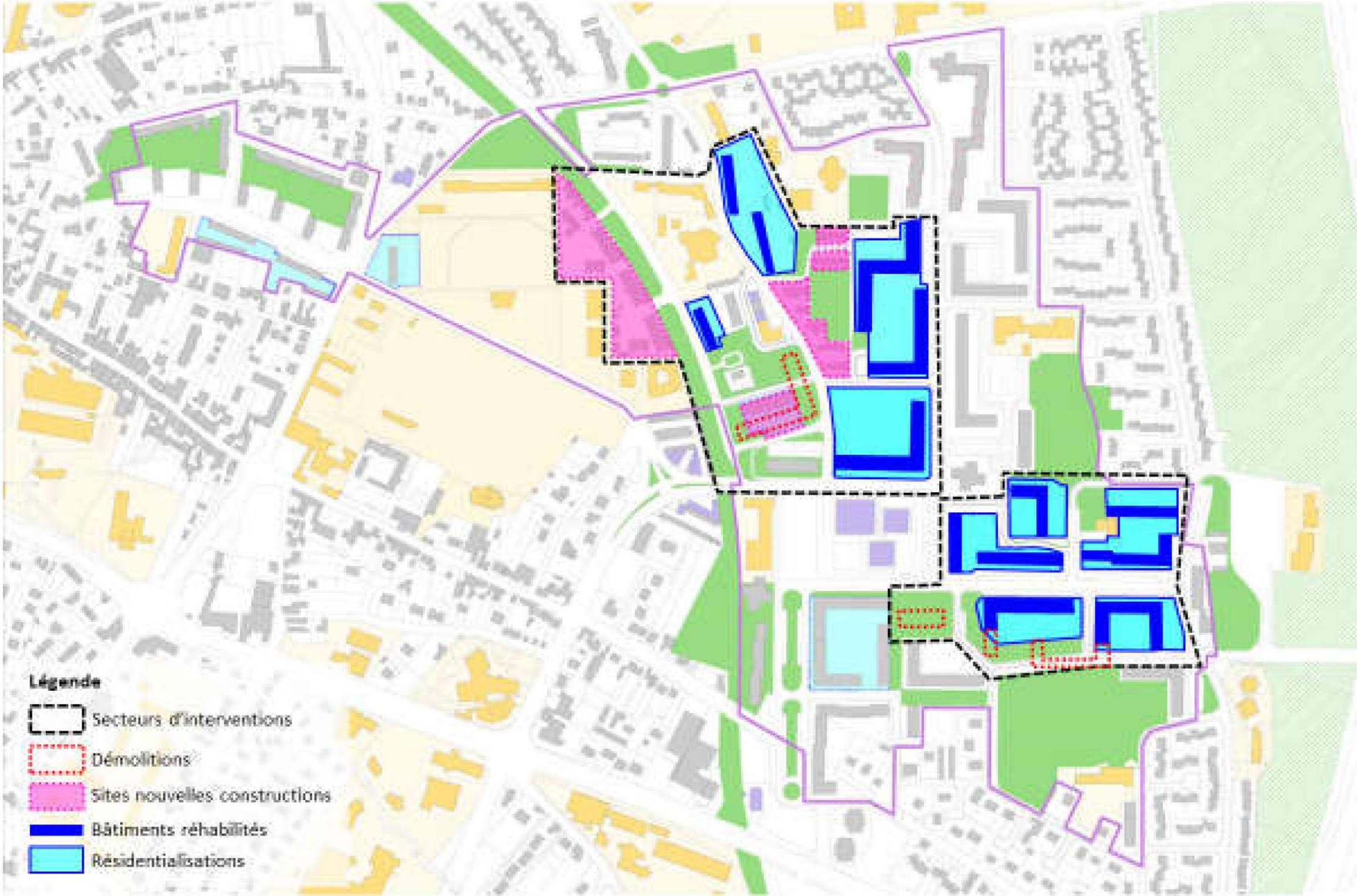
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

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



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteurs impactés par le PRU

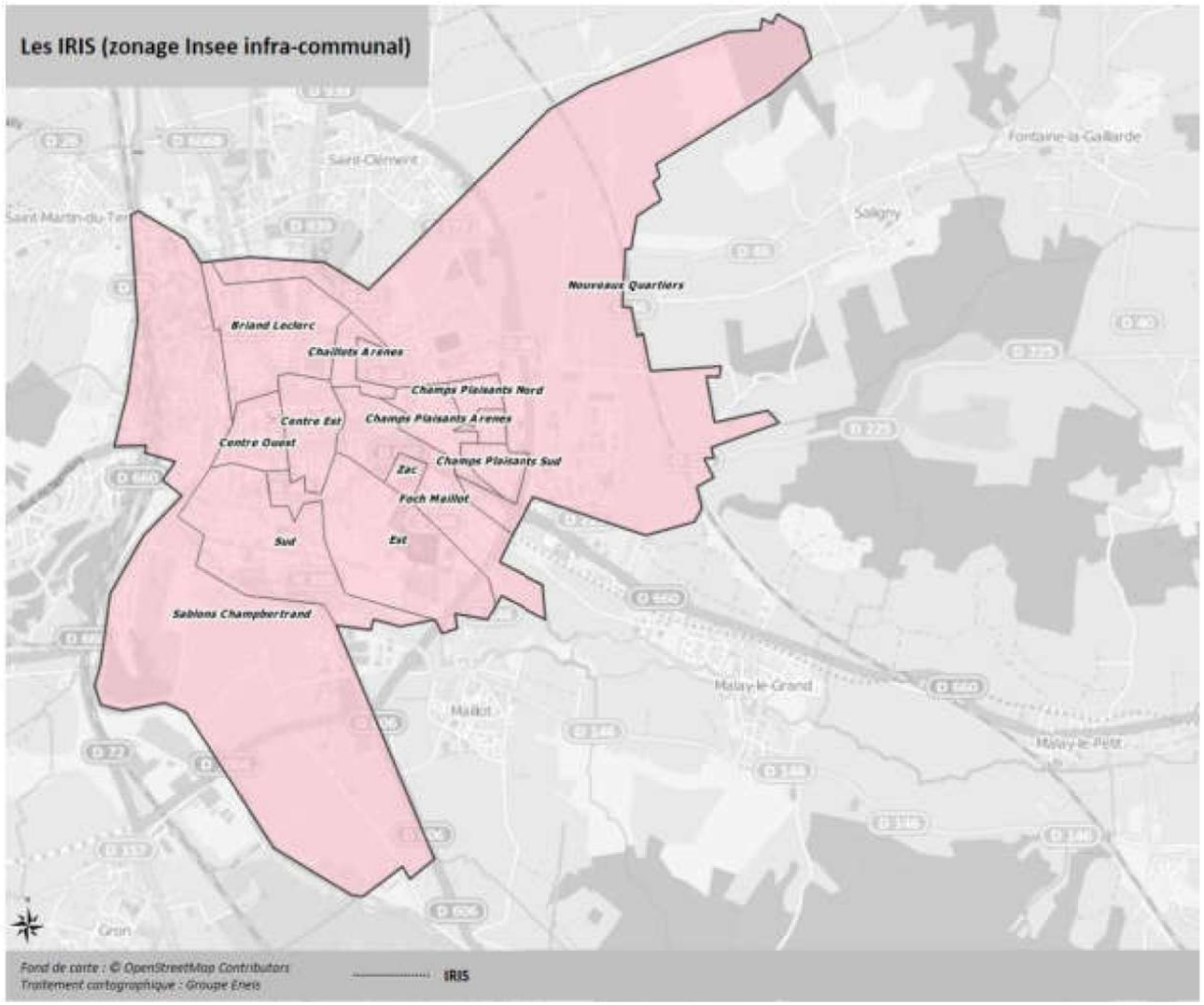


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

A6 - Tableau de bord de suivi des objectifs urbains des projets

Les IRIS concernés pour les indicateurs empruntés au *Panier de l'ANRU* sont les suivantes :

- **Champs plaisants Nord Iris N° 893870105.**
- **Champs Plaisants Sud Iris N° 893870106.**
- **Champs Plaisants Centre Iris N° 893870108.**
- **Champs Plaisants Arènes Iris N° 893870109.**
- **L'IRIS « Chaillots Arènes » est exclu car il ne couvre qu'une petite partie du quartier des Arènes et reflète davantage la situation d'un autre quartier prioritaire, les Chaillots.**



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Enjeux stratégiques du projet	Description des objectifs du NPNRU	Indicateurs	Objectifs recherchés	T0		Valeur cible à la fin de la convention	Sources	Echelle d'observation			Périodicité
				Indicateurs	Année de la donnée			QPV	Sens	AGGLO	
Favorsier la diversification d'habitat pour améliorer la mixité sociale	L'objectif est de diversifier les statuts et les formes d'habitat pour en faire un quartier d'habitat mixte, en particulier dans le secteur des Arènes. Le projet doit permettre de faire venir de nouvelles populations dans le quartier, aujourd'hui habité par les ménages les plus précaires de la CAGS.	1- Part de logements sociaux parmi les résidences principales du quartier	*Mesurer la diversification des statuts de l'offre de logements*	80% des résidences principales sont des logements sociaux (IRIS)	2015	Tendre vers 60%	INSEE	X	X	X	Fin de la convention
		2- Part des logements individuels (maisons, bande, groupés..)	*Mesurer la diversification des formes des logements*	une moyenne de 13% entre les 4 iris concernés	2015	Augmentation de la part des logements individuels avec un objectif final de 20%	INSEE/CGET	X	X		Fin de la convention
		3-Indicateurs sociodémographiques	*Mesurer l'évolution de la mixité sociale dans le quartier*	Personnes âgées, personnes isolées, familles monoparentales, CSP défavorisées	2013	Baisse des écarts avec le reste de la ville	INSEE	X	X	X	Tous les ans
		4-Revenu mensuel disponible des ménages par UC	*Mesurer le niveau de vie des ménages*	997€ (70% de la valeur communale)	2014	Atteindre 80% de la valeur communale	INSEE	X	X	X	Tous les ans
Améliorer la qualité des logements pour mieux répondre aux besoins	Le projet vise à améliorer la qualité du bâti, non seulement pour le rendre plus attractif, mais également pour mieux répondre aux besoins des ménages et réduire le montant des charges des locataires.	1-Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier	*Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux du quartier, et réduire les charges en énergie des ménages*	Estimation de la consommation énergétique moyenne		Amélioration de l'étiquette énergétiques des logements réhabilités	Bailleurs	X			Fin de la convention
		2-Montant de la facture d'énergie des locataires		Montant moyen de la facture		Baisse du montant moyen de la facture	Bailleurs	X			Tous les 2 ans
		3- Part de petits logements	*Mesurer l'adaptation de l'offre de logements sociaux aux besoins (demande de T2-T3)*	63% de petits logements (T1, T2, T3) dans le parc social du quartier	2017	Atteindre 75% de petits logements	INSEE	X	X	X	Fin de la convention
		4-Satisfaction des locataires des résidences HLM avant et après les travaux	*Mesurer la satisfaction des locataires HLM*				enquête de satisfaction bailleurs	X			Tous les 2 ans

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

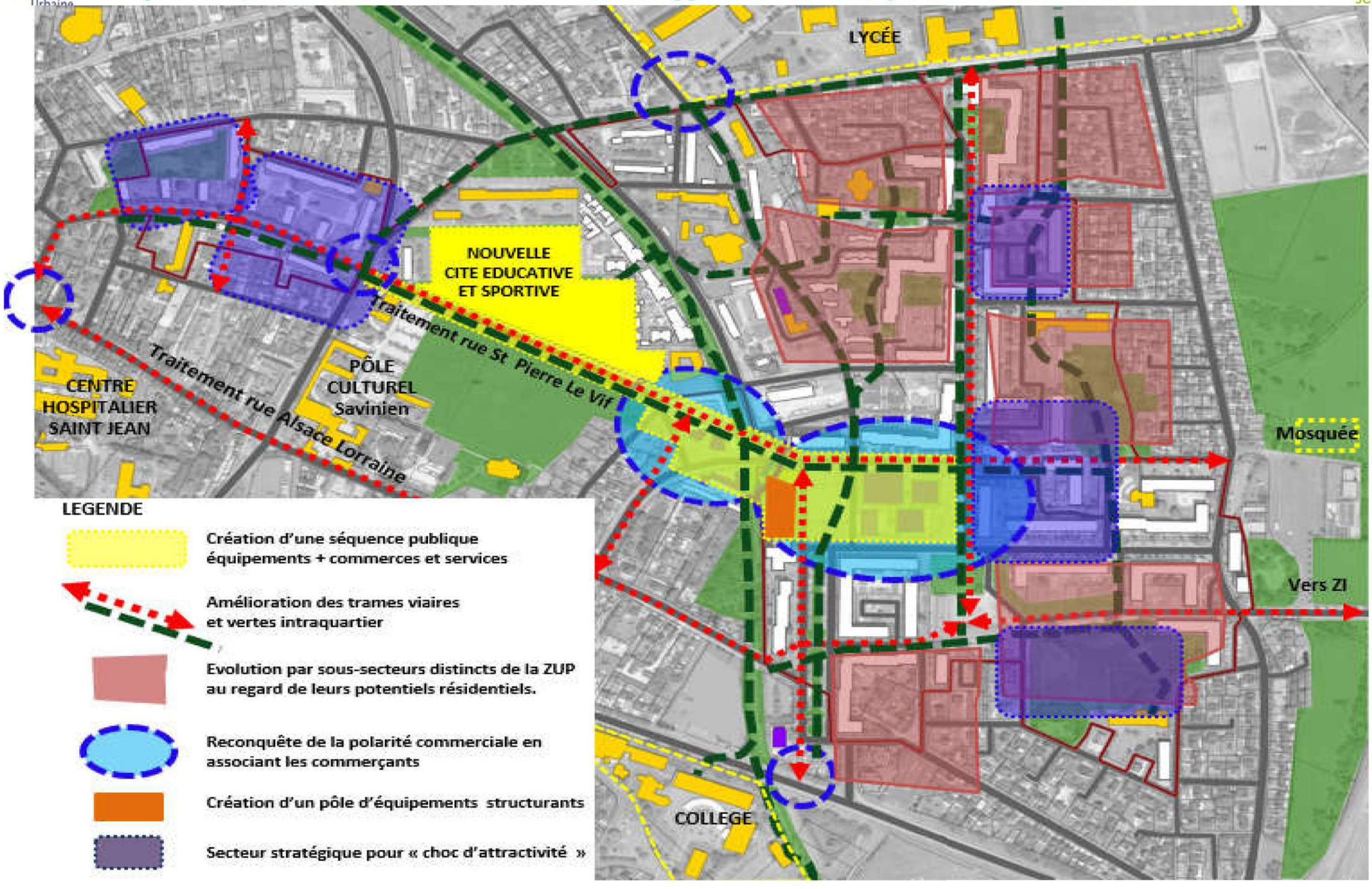
Enjeux stratégiques du projet	Description des objectifs du NPNRU	Indicateurs	Objectifs recherchés	T0		Valeur cible à la fin de la convention	Sources	Echelle d'observation			
				Indicateurs	Année de la donnée			QPV	Sens	CAGS	Périodicité
Affirmer la mixité des services autour de la polarirté commericale et d'équipements des Champs Plaisants, et de la cité éducative et sportive	L'objectif est de conforter la mixité des services existants en améliorant la qualité de l'offre commerciale et d'équipements, mais aussi la requalification des espaces extérieurs, autours de deux polarités: la centralité actuelle autour du centre commerical et de l'équipement central, la future cité éducative et sportive.	1- Diversité de l'offre commerciale de proximité	*Mesurer la qualité de l'offre commerciale proposée aux habitants*	Nombre de commerces dans le quartier : 1,5/ 100 ménages pondéré en fonction du type de commerces	2015	Offre moins concentrée sur la restauration - alimentation	Epareca - ANRU	**X**			Tous les 2 à 3 ans
		2-Améliorer l'offre en services de proximité	*Développer la fréquentation du centre socio-culturel*	Nombre d'ahérents : 800	2019	avec le nouvel équipement socio-culturel , une progression de 15 % de fréquentation	Enquête	**X**	**X**	**X**	Tous les 2 à 3 ans
		3- Part des élèves des écoles du quartier issus de CSP favorisées	*Mesurer l'attractvité des écoles du quartier, notamment pour les nouveaux ménages*	Sectorisation scolaire	2018	Taux équivalent à la moyenne à l'échelle de la ville	Education nationale	**X**	**X**		Tous les 2 ans
Un quartier ouvert vers le centre ville et intégré à son environnement proche	Le projet vise à affirmer la place du quartier dans l'axe gare - centre ville et à créer des îlots de vie distincts intégrés à leur environement. Cela passe par le renforcement de la structure urbaine, la création de liaisons douces et la mise en valeur du patrimoine paysager à l'intérieur du quartier, et en direction du centre-ville.	1-Linéaire créé pour les modes doux (en mètres): pistes cyclables, trottoirs, cheminements piétons	*Suivre la réalisation des aménagements permettant de développer la mobilité des habitants du quartier vers le reste de la ville*	200 m2	2019	2 200 m2	AGGLO	**X**	**X**		Fin de la convention
		2 - Evolution de la trame verte	*Suivre la réalisation des aménagements permettant de mettre en valeur et compléter le patrimoine paysager du quartier en réduisant les friches*	270 000 m2	2019	209 507 m2	AGGLO	**X**			Fin de la convention
		3- Réduction du nombre de m2 de firches	*Réduction / suppression de toutes les friches du quartier*	60 493 m2	2019	0m2	AGGLO	**X**			Fin de la convention
L a part insertion dans le cadre du NPNRU et de la GUP	Le projet vise à proposer un nombre d'heures d'insertion constant dans le projet de gestion article 8.1	réaliser à minima 59 159 heures prévues dans la convention et dans la charte locale d'insertion	*favoriser l'accés à l'emploi des habitants du quartier*	59 159 heures	2019	65 000 heures	AGGLO	**X**			Fin de la convention

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

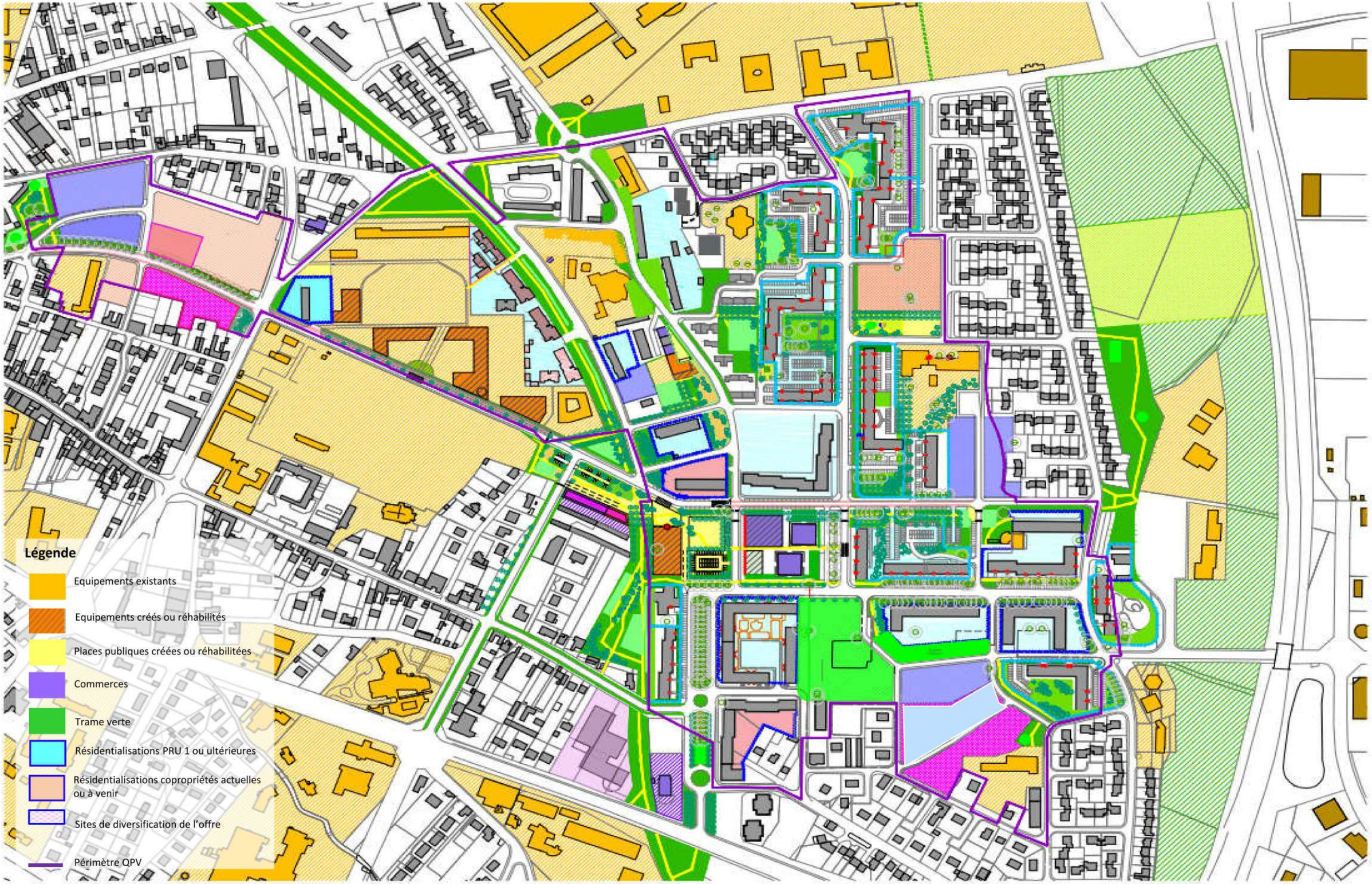
A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

agglomération le grand sénonais



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

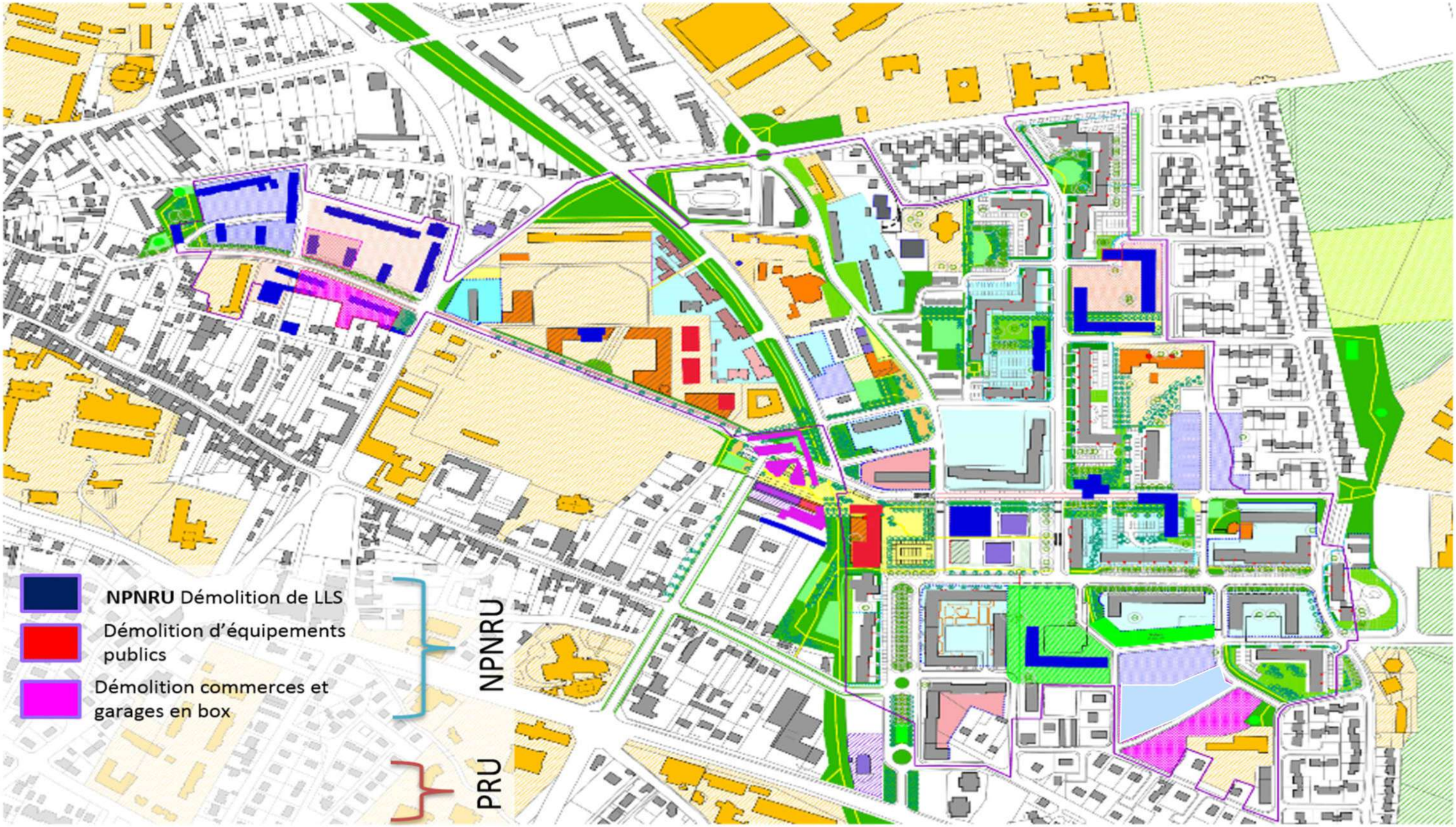
A8 Plan guide du projet urbain



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

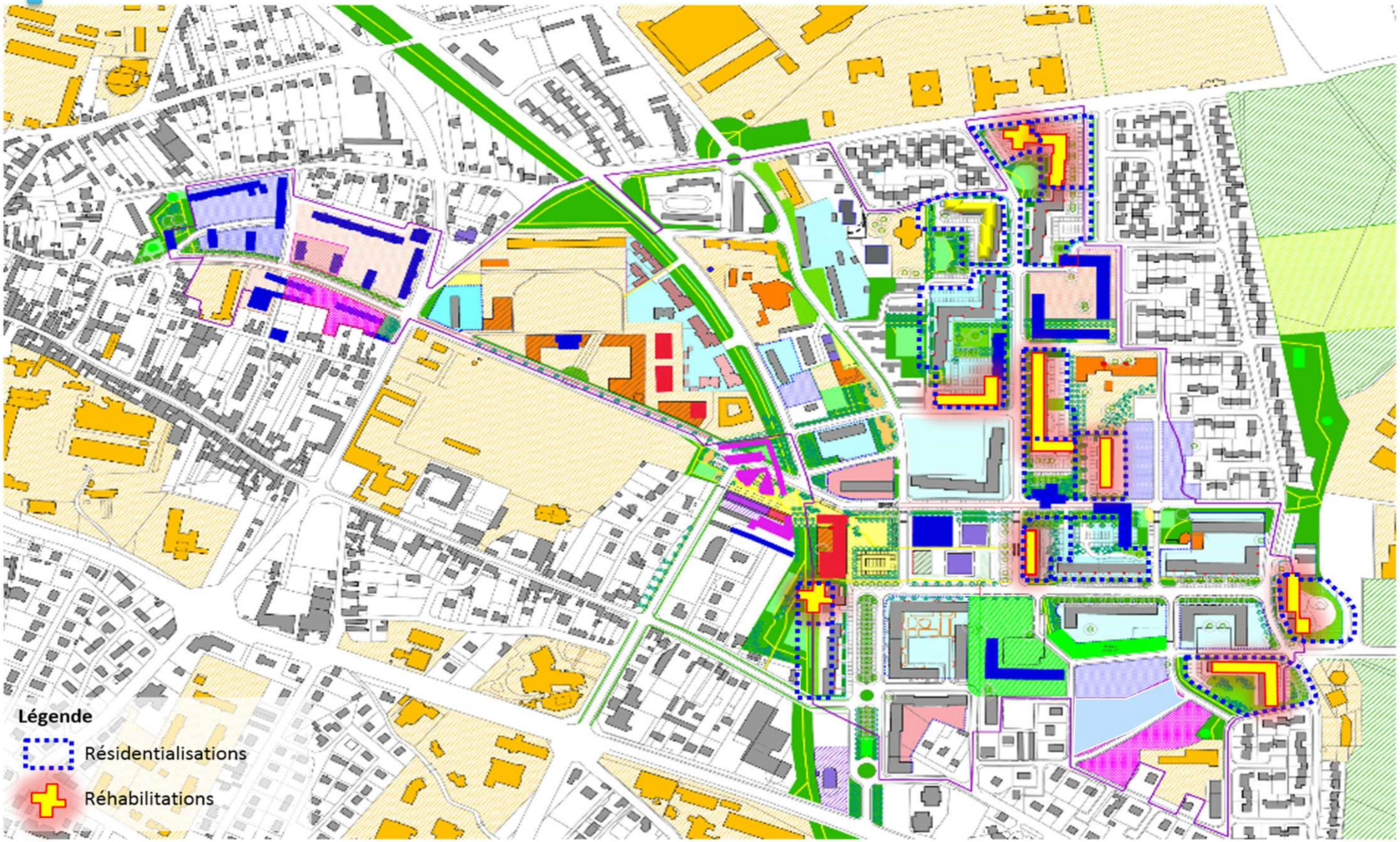
A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

Opérations de démolitions



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

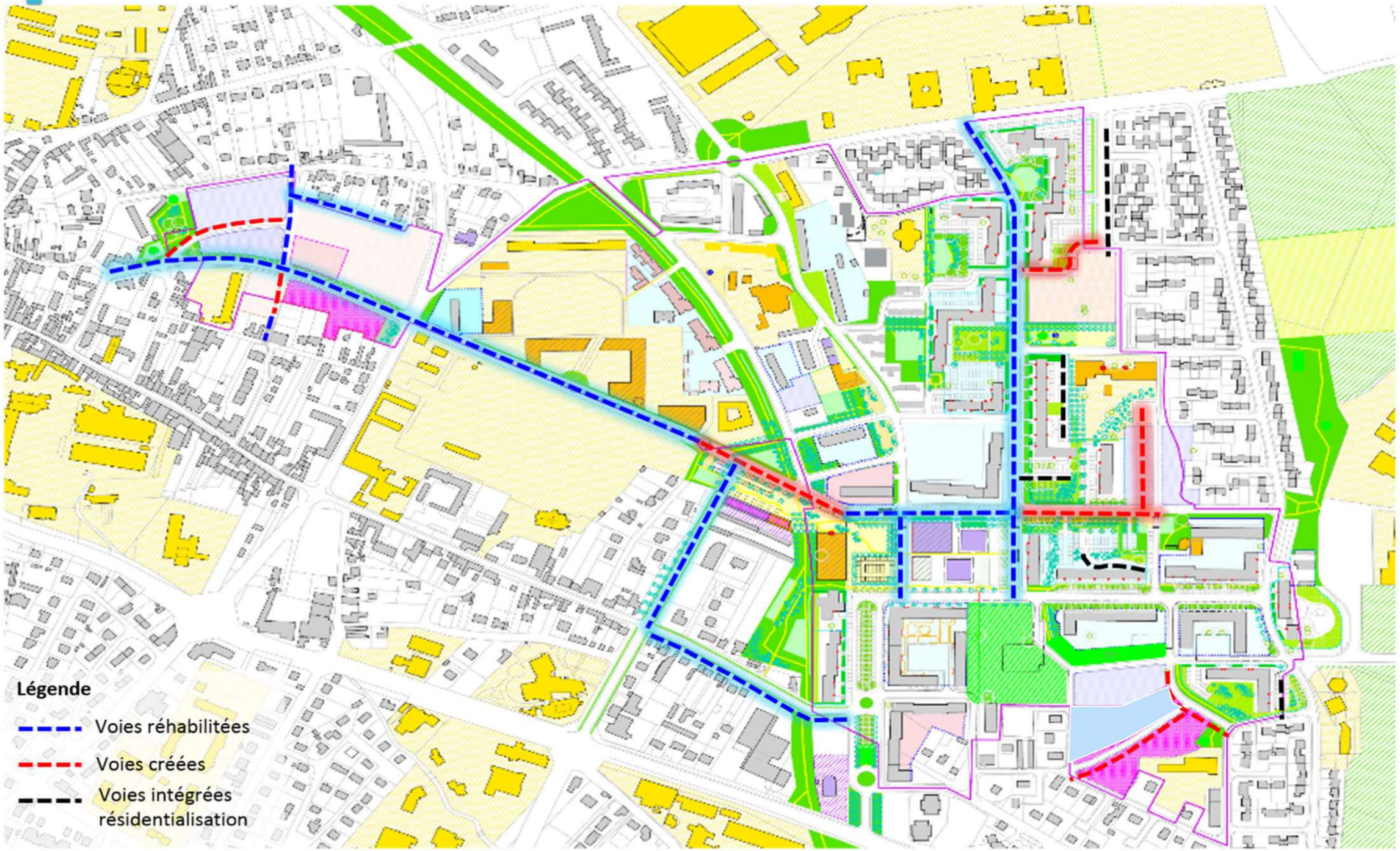
Opérations de réhabilitations et de résidentialisations



64

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

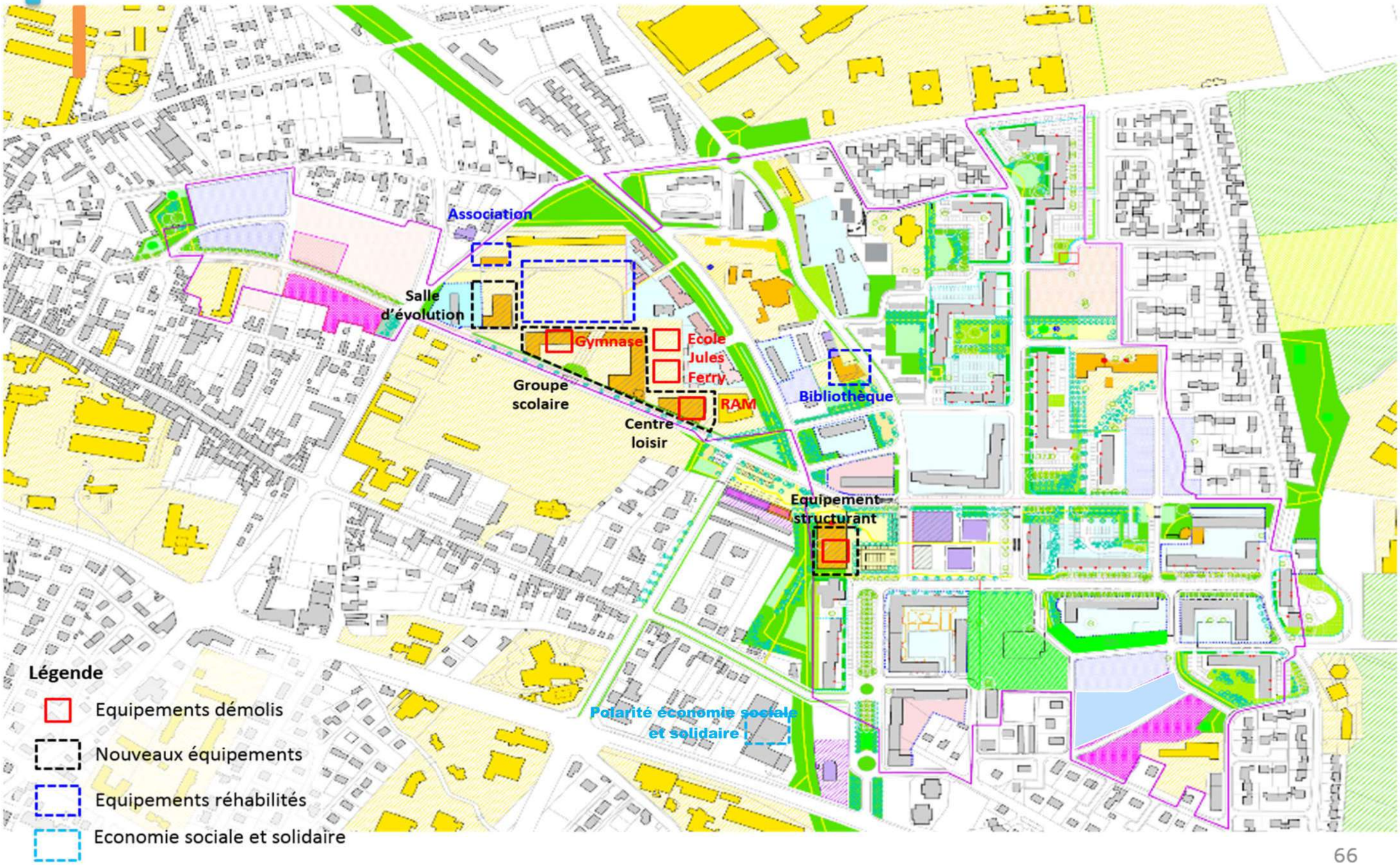
Opérations relatives aux voiries



65

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

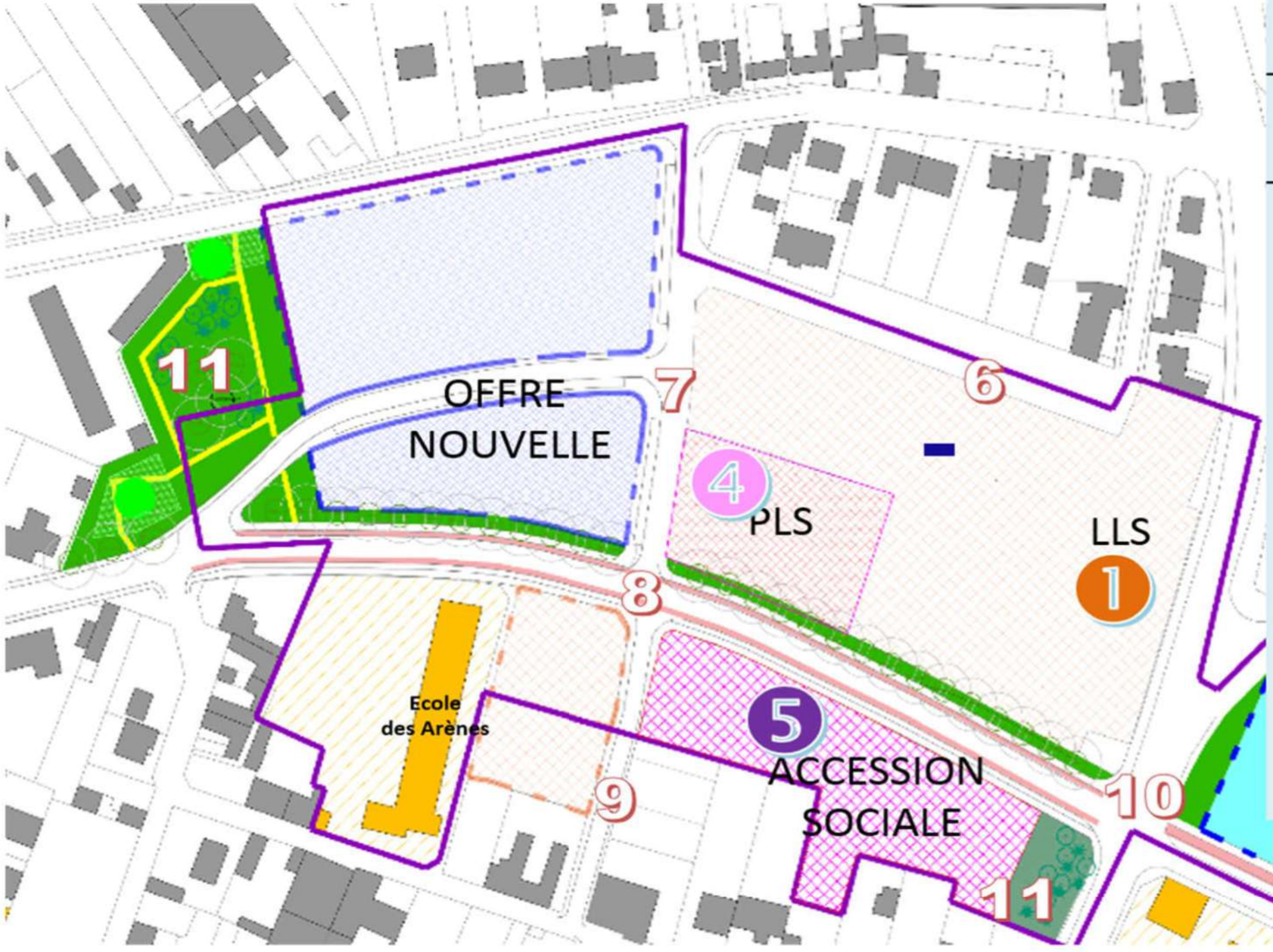
Opérations relatives aux équipements publics/économie sociale et solidaire



66

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

LES OPÉRATIONS
ZOOM SECTEUR ARÉNES

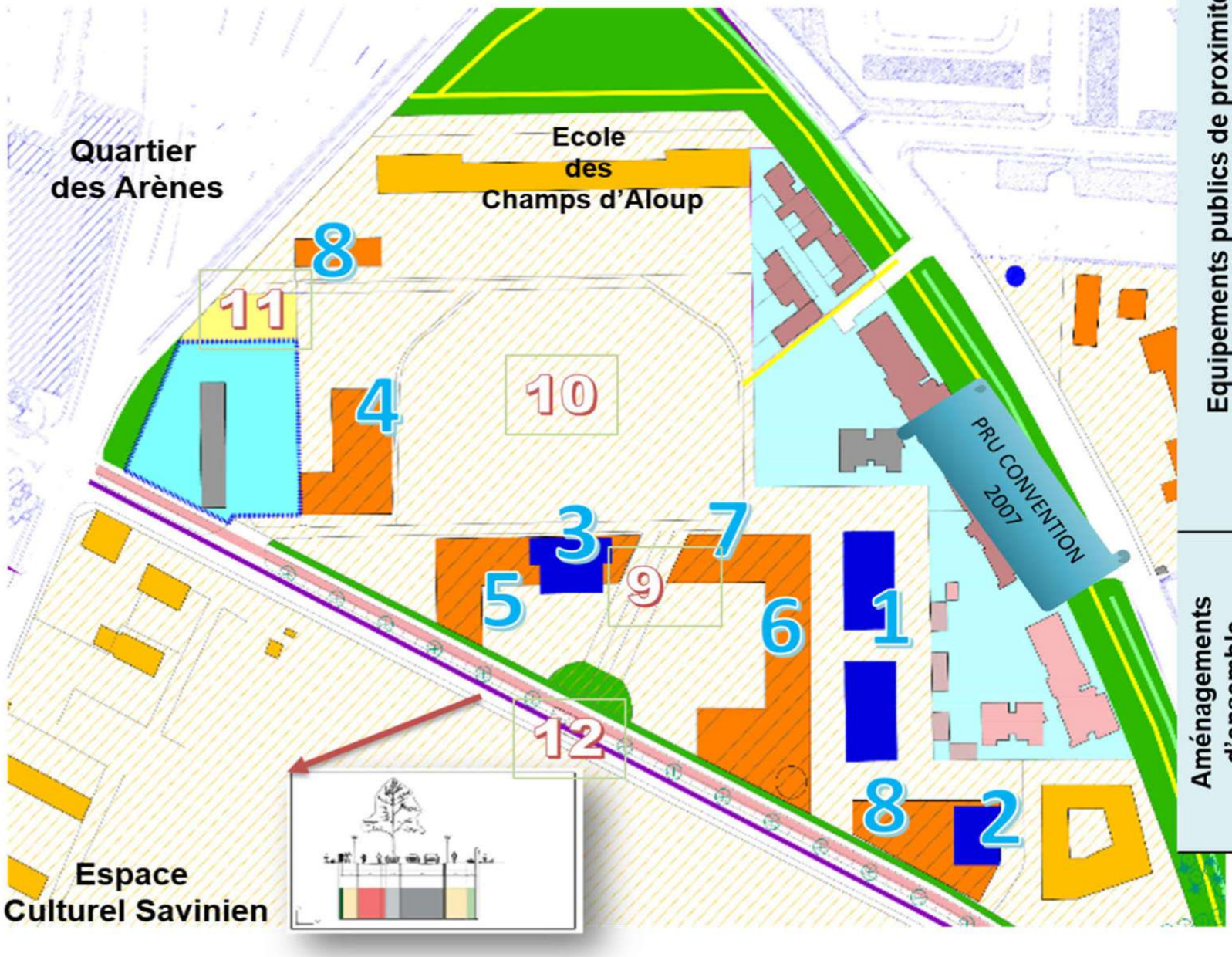


Reconstitution de LLS	1	**Construction** 40 LLS Collectif
Hors NPNRU	4	**Construction** 8 logts PLS superposés
Action Logement/ HABELLIS	5	**Construction** 12 maisons en accession sociale
Aménagement d'ensemble	6	**Requalification** rue des Alouettes
	7	**Requalification** rue du 11 Novembre 1918
	8	**Requalification** rue Stéphane Mallarmé
	9	**Création** rue Stéphane Mallarmé Louptiére
	10	**Création** traversée Verdun rue St Pierre le Vif
	11	**Requalification** square Stéphane Mallarmé Marcellin Berthelot + entrée rue Stéphane Mallarmé

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

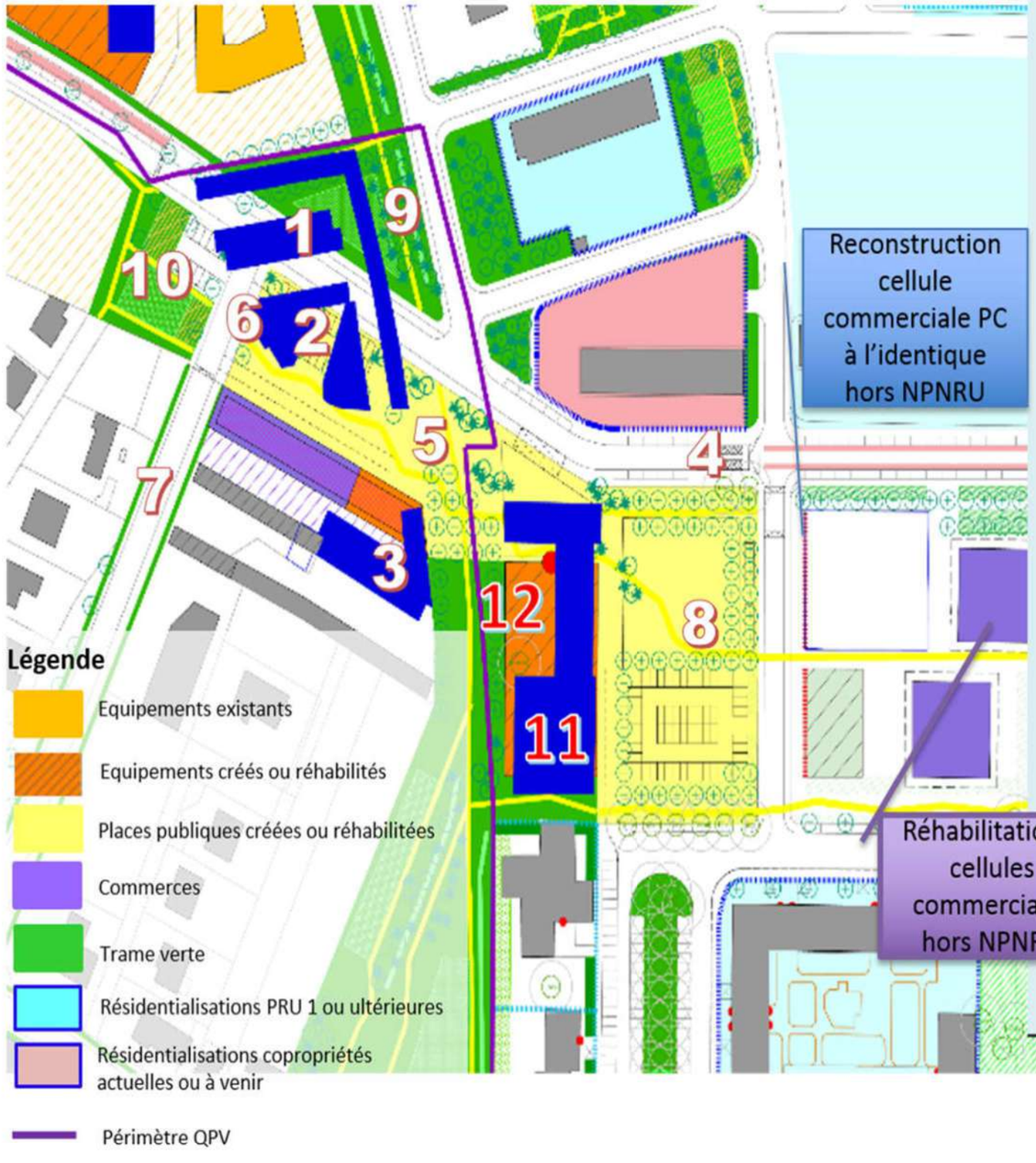
SCENARIO DE SYNTHESE – zoom Cité Educative

LES OPÉRATIONS
CITÉ ÉDUCATIVE ET SPORTIVE



Equipements publics de proximité	1	**Démolition** Ecole Jules Ferry
	2	**Démolition** bâtiment Relais Assistantes Maternelles RAM
	3	**Démolition** gymnase
	4	**Construction** Salle d'évolution
	5	**Construction** école maternelle
	6	**Construction** école élémentaire
	7	**Construction** locaux réussite éducative
	8	**Construction** Centre de Loisirs
Aménagements d'ensemble	9	**Création** passage vers restaurant scolaire
	10	**Requalification** plateau sportif Ch d'Aloup
	11	**Création** parking école Champs d'Aloup
	12	**Requalification** rue St Pierre le Vif

LES OPÉRATIONS
ST PIERRE ET CENTRALITÉ



Aménagement d'ensemble en revoyure

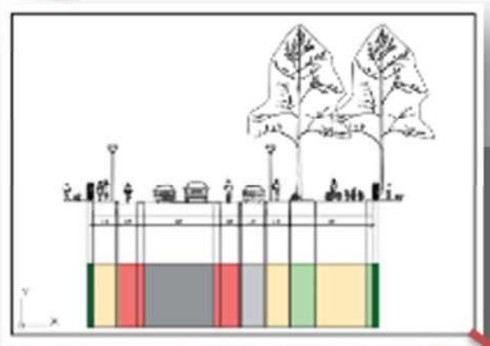
1	Démolition box St Pierre
2	Démolition commerces St Pierre NORD
3	Démolition commerces St Pierre SUD
4	Requalification avenue du 8 mai 8 Mai 1945
5	Extension place du marché vers St Pierre
6	Requalification carrefour Pierre de Coubertin / rue St Pierre le Vif / avenue du 8 mai 1945
7	Requalification avenue Pierre de Coubertin
8	Requalification place du marché
9	Création espace vert connexion coulée verte
10	Création espace vert prolongation place vers Savinien

Equipement de proximité

11	Démolition centre social ,mairie annexe, pôle petite enfance
12	Construction nouvel équipement structurant

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

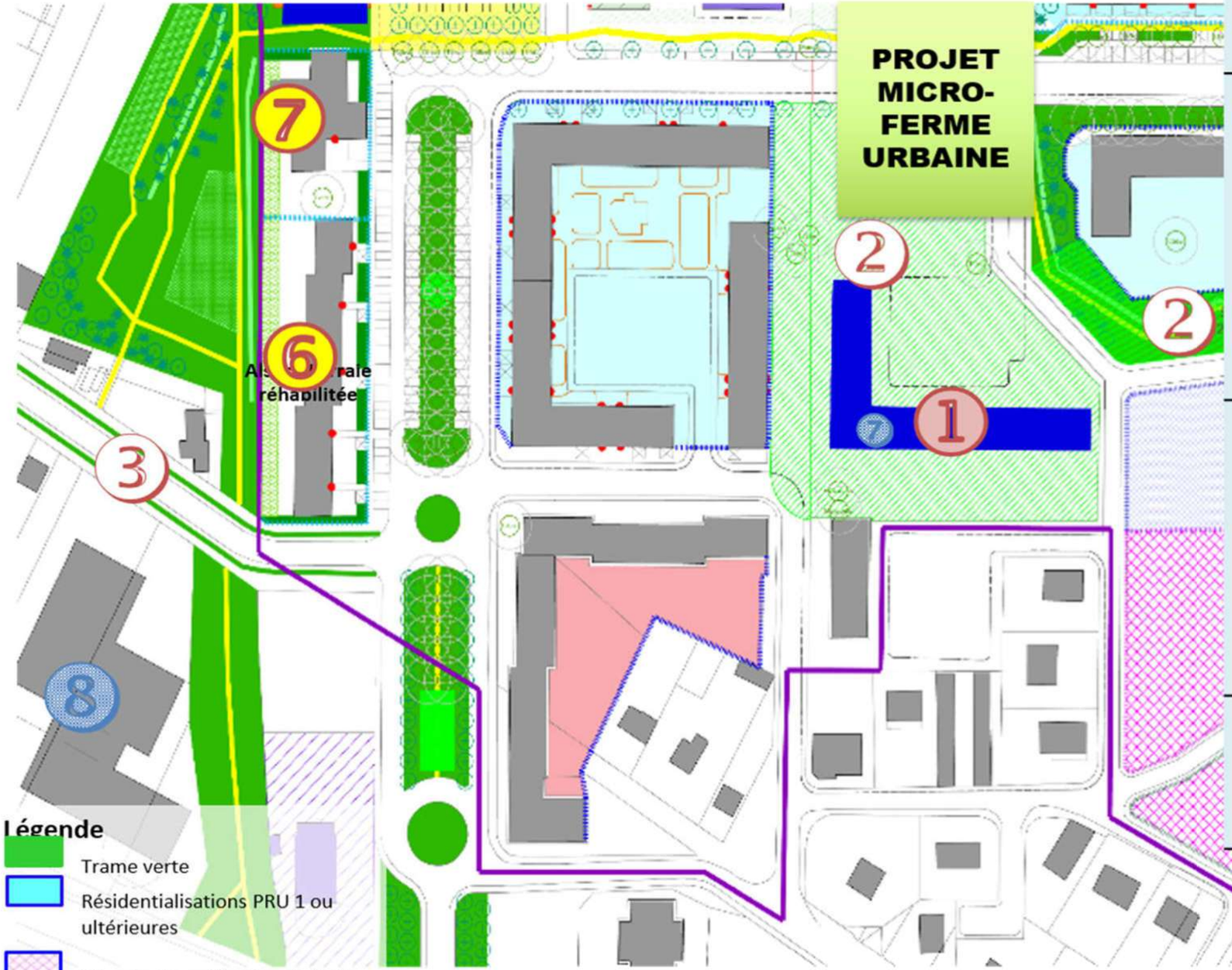
LES OPÉRATIONS
VOIE NOUVELLE MARNE-DEBUSSY



Démolition de LLS	①	**Démolition** Tour - Bât. 10 av. de la Marne (DA) 86 LLS
	②	**Démolition** Bât. 1-3 5-7 rue Rouget de l'Isle (DL) 34 LLS
Aménagement d'ensemble	③	**Création** Nouvelle voie Marne-Claude Debussy

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

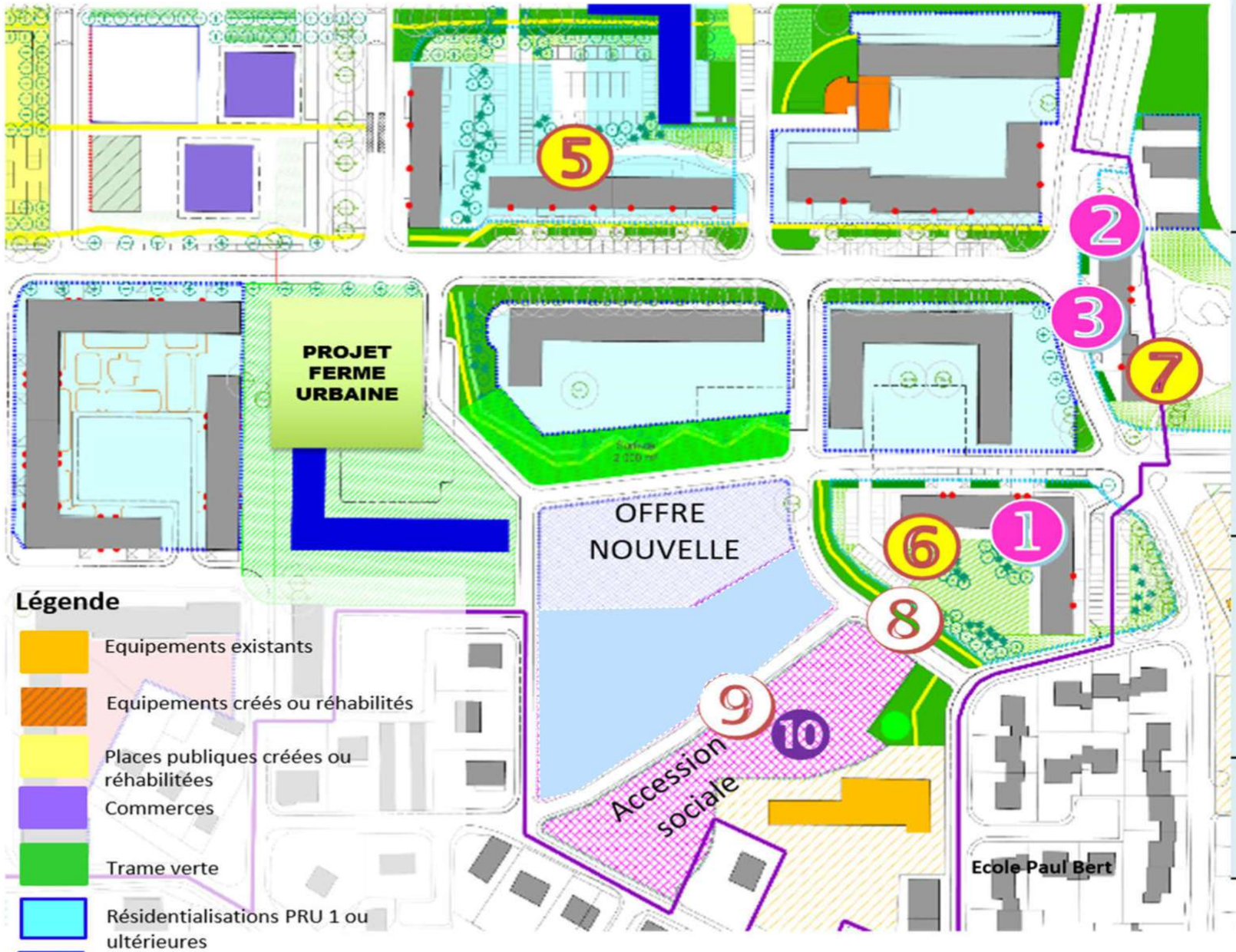
LES OPÉRATIONS
SUD VOIE NOUVELLE 1



Démolition de LLS	1	**Démolition** Rue Corneille(protocole de préfiguration) 60 LLS
Aménagements d'ensemble	2	**Requalification** espaces paysagers
	3	**Requalification** rue Alsace Lorraine/Coubertin
Résidentialisation de LLS	6	**Résidentialisation** 13-17 Promenade des Champs Plaisants (AB, AC, AD)
	7	**Résidentialisation** 19 Promenade des Champs Plaisants (AA)
Immobilier à vocation économique	8	**Acquisition et requalification** Friche commerciale pour ESS N°13 avenue de Lörrach

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

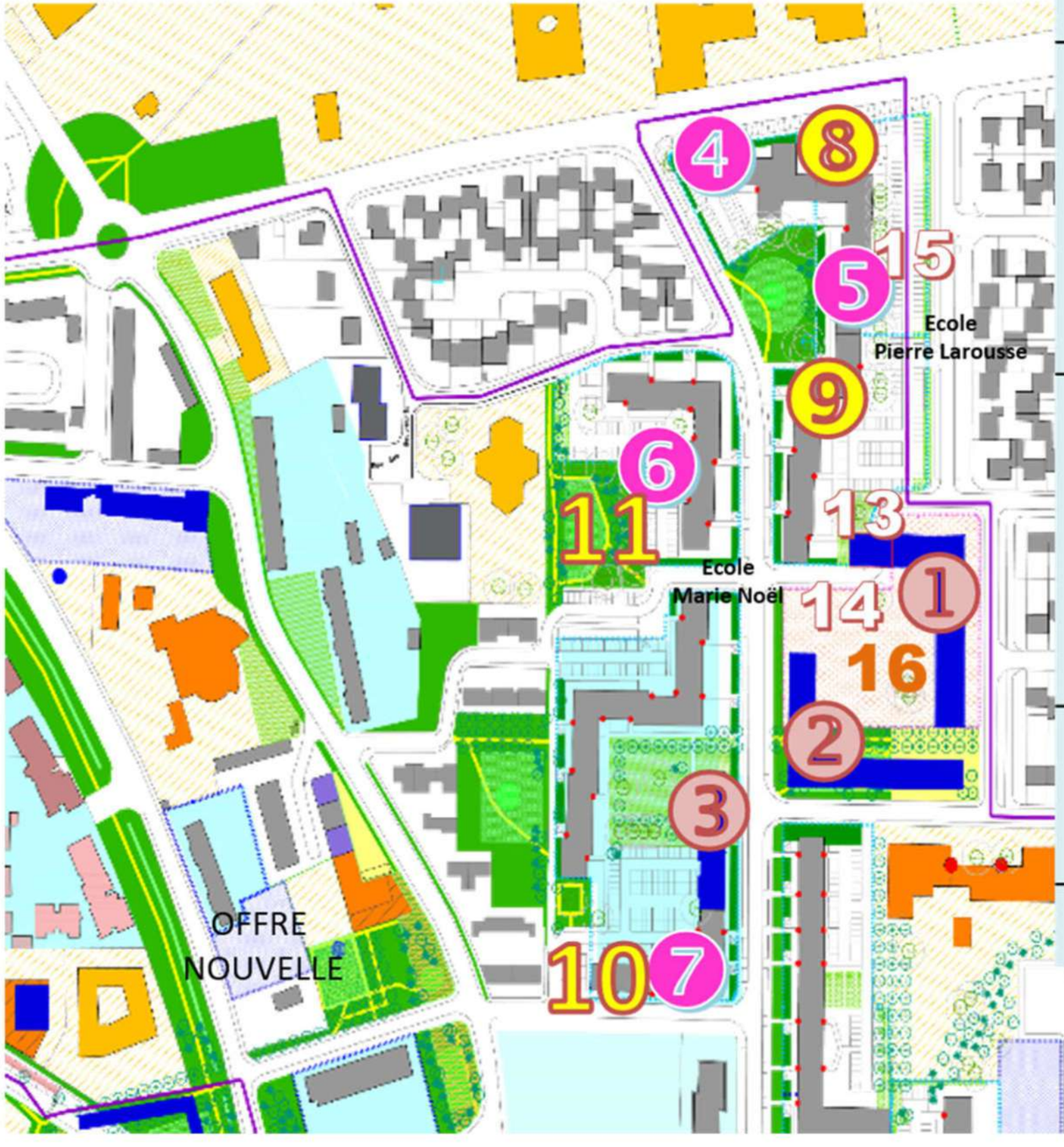
LES OPÉRATIONS
SUD VOIE NOUVELLE 2



Requalification de LLS	1	35-37 avenue Georges Clémenceau /1-7rue La Fontaine(DH) **60 LLS**
	2	Réhabilitation du bât 48 avenue Georges Clemenceau (CN) **16 LLS**
	3	Réhabilitation 50- 54 avenue Georges Clemenceau (CO) **24 LLS**
Résidentialisation de LLS	5	Résidentialisation 2-8 Marne (DG) et bât. 11-21 Europe (DI)
	6	Résidentialisation 35-37 rue Clémenceau 1-7 rue La Fontaine,(DH)
	7	48-50- 54 rue Georges Clémenceau
Aménagement d'ensemble	8	Nouvelle voie rue Boileau François Mauriac
	9	Nouvelle voie rue Boileau Mauriac Camus
Action Logement/HABELLIS	10	**Construction** 15 maisons en accession sociale

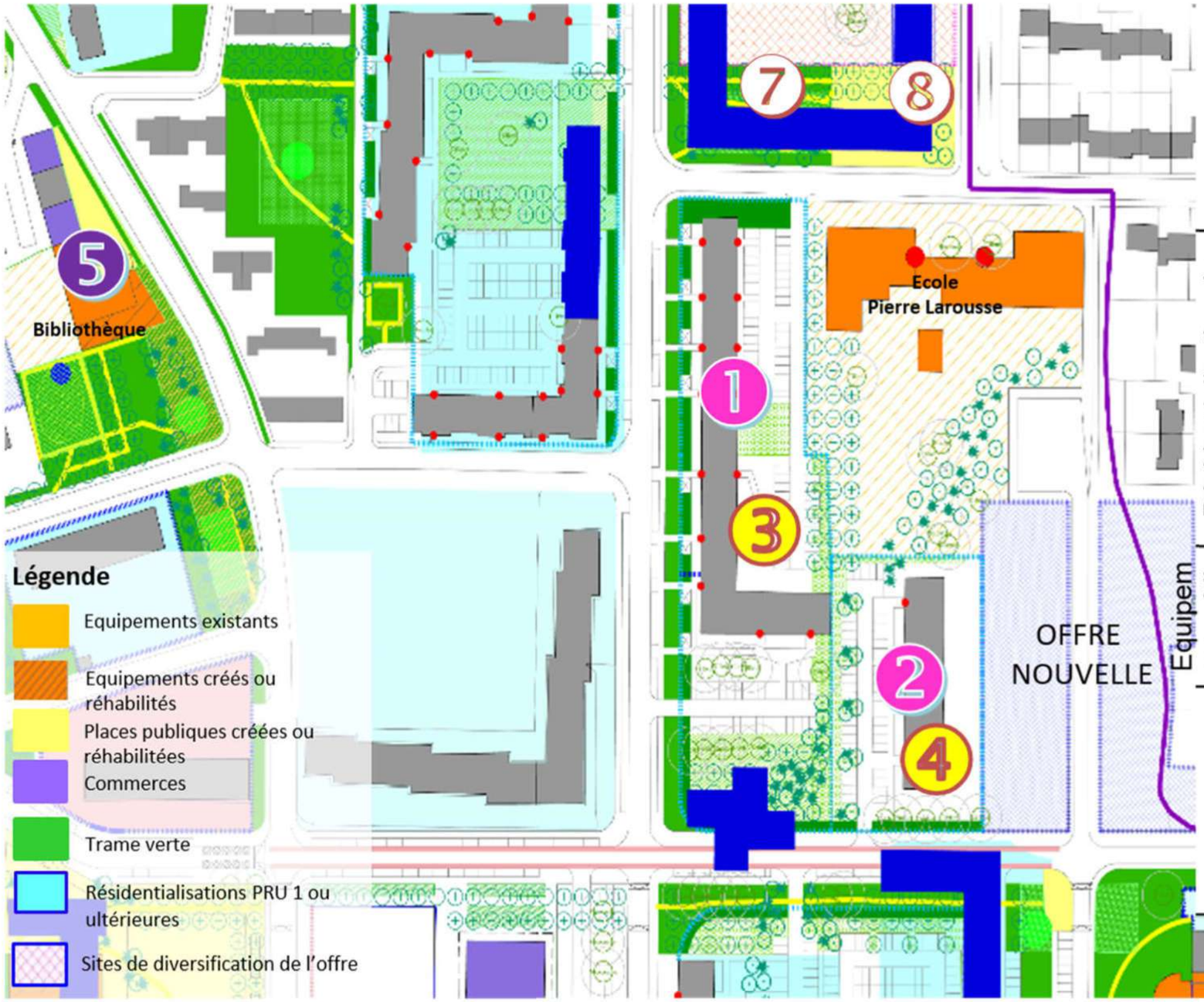
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

LES OPÉRATIONS
NORD VOIE NOUVELLE 1



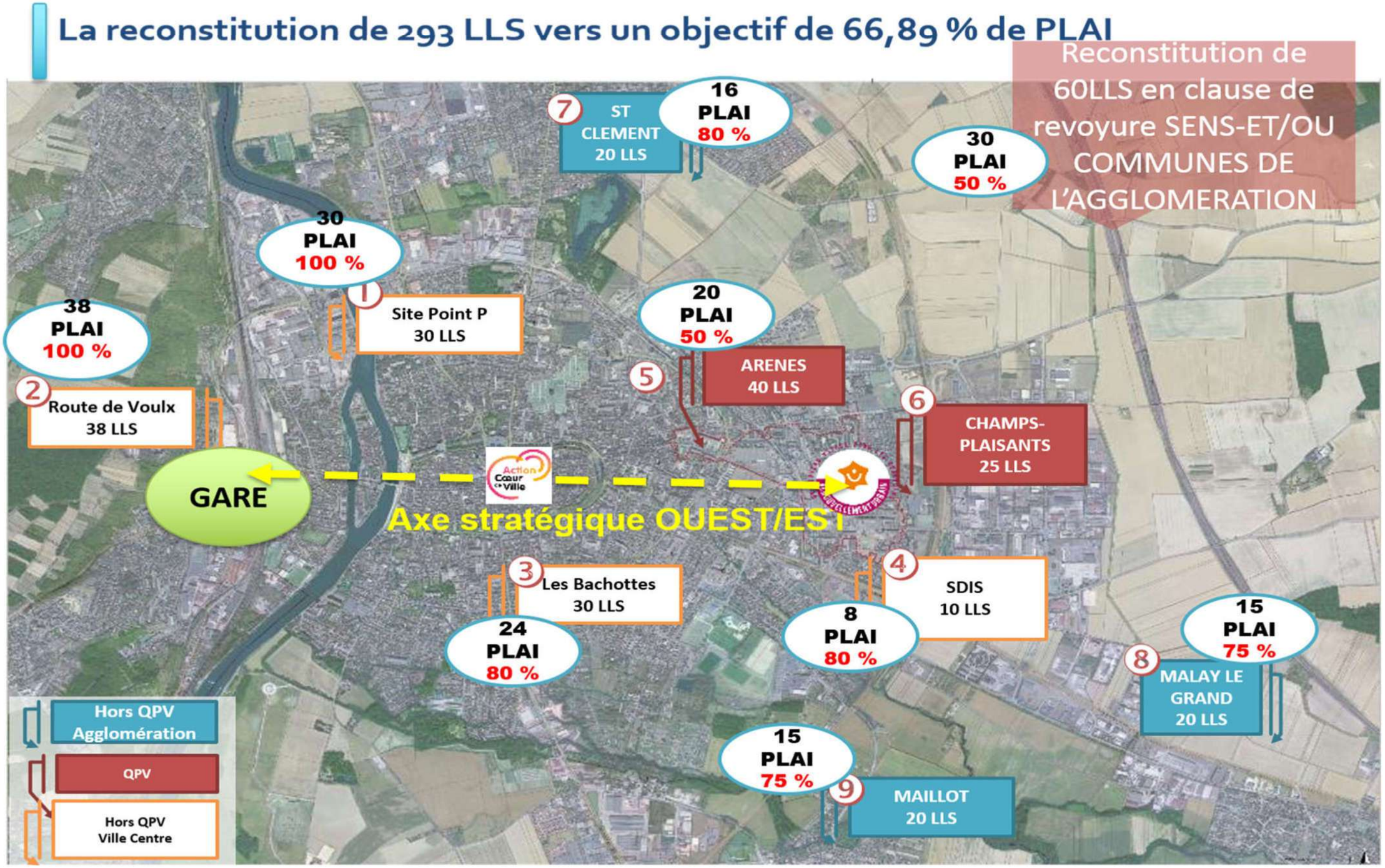
Démolition de LLS	1	3-5-7-9-11-13-15 rue d'Amsterdam (DE2)
	2	Bât. Michelet/Marne (DC)
	3	Bât. Londres (BC)
Requalification de LLS	4	46 avenue de la Marne (tour BF) 87 LLS
	5	Bât. 40, 42 Avenue de la Marne et 64 rue Poincaré(DE3) 96 LLS
	6	29-31avenue de la Marne 18-20 rue Canterbury(BG) 60 LLS
	7	15, 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres (BC) 49 LLS
Résidentialisation de LLS	8	46 avenue de la Marne (tour BF)
	9	Bât. 64 rue Poincaré / 32-42 avenue de la Marne (DE1/DE3)
	10	15, 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres (BC)
	11	29-31 avenue de la Marne, 18-20 rue de Canterbury(BG)
Aménagement d'ensemble	13	Nouvelle voie Anvers Marne
	14	Requalification îlot Michelet Amsterdam
	15	Requalification rue d'Edimbourg
Reconstitution de LLS	16	25 LLS en maisons individuelles séniors

LES OPÉRATIONS
NORD VOIE NOUVELLE 2



Requalification de LLS	1	1-3 rue de Rome ,12/24 avenue de la Marne, (DB1) 83 LLS
	2	Bât. 2-8 Rome (DB2) 36 LLS
Résidentialisation de LLS	3	Bât. 1-3 Rome 12/24 Marne (DB1)
	4	Bât. 2-8 Rome (DB2)
Equipement public de proximité	5	Réhabilitation bibliothèque annexe + extension
Aménagements	7	Création d'un jardin rue Michelet
	8	Création d'un parvis rue Michelet

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



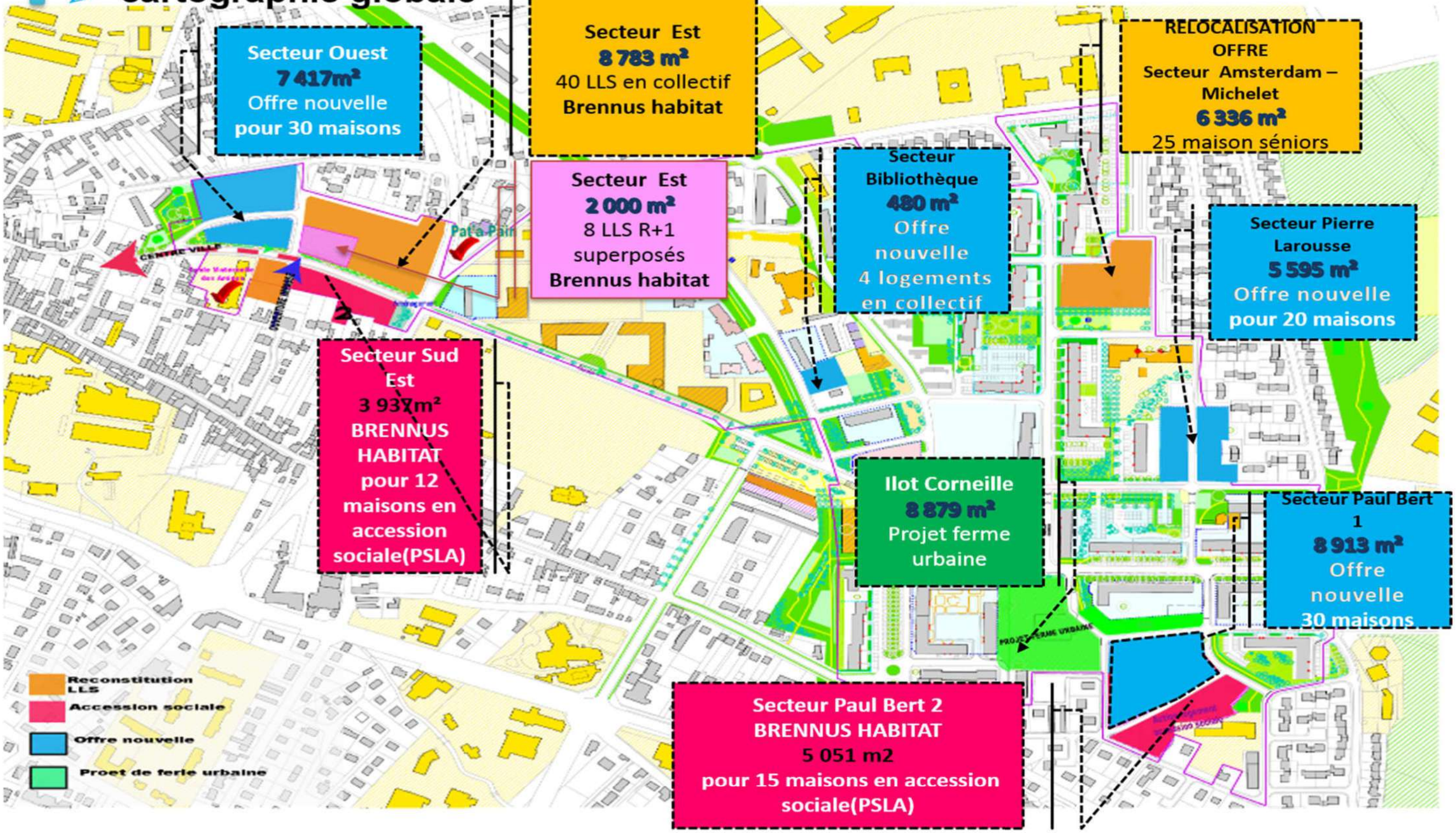
112

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

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

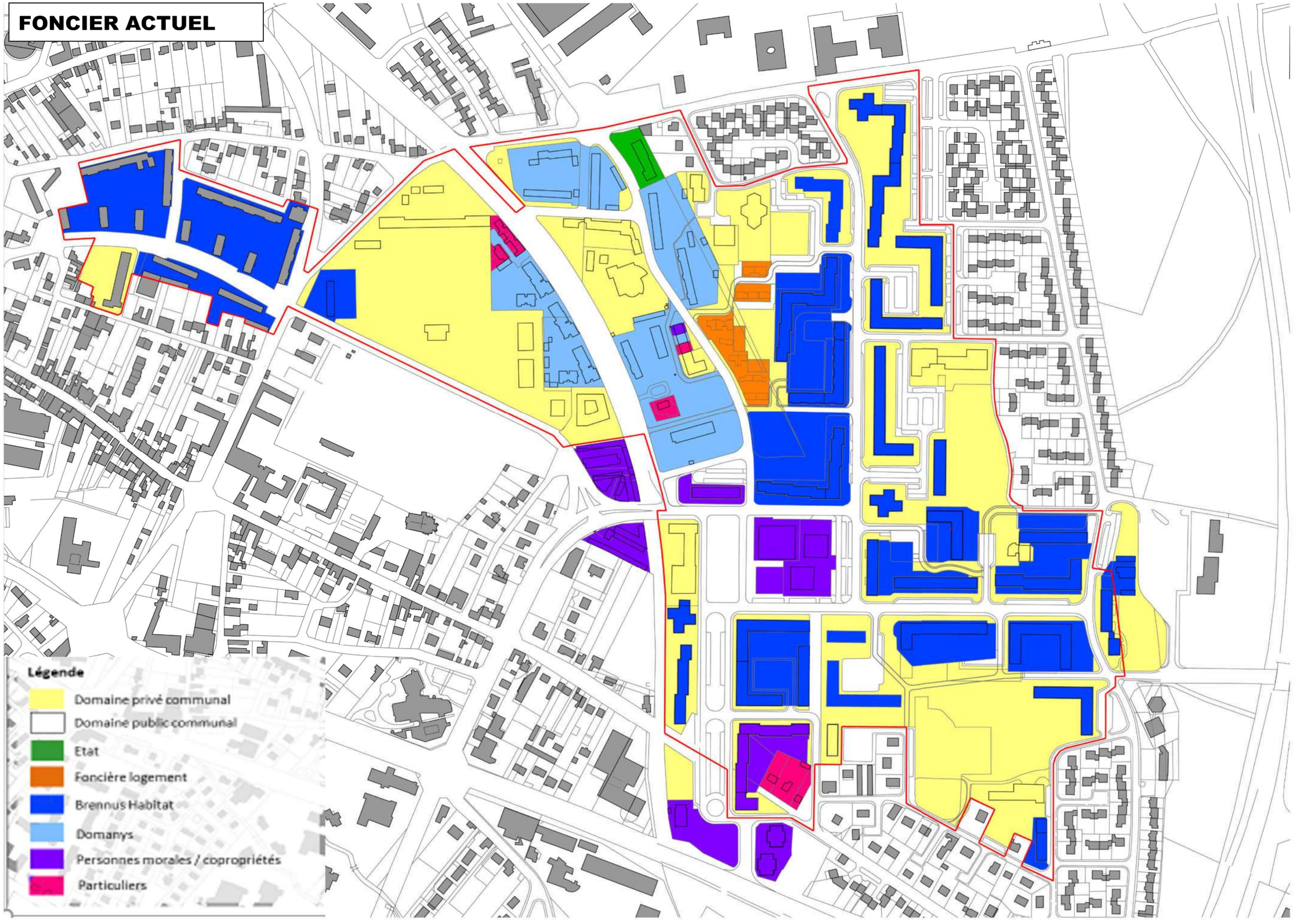
a. La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

cartographie globale



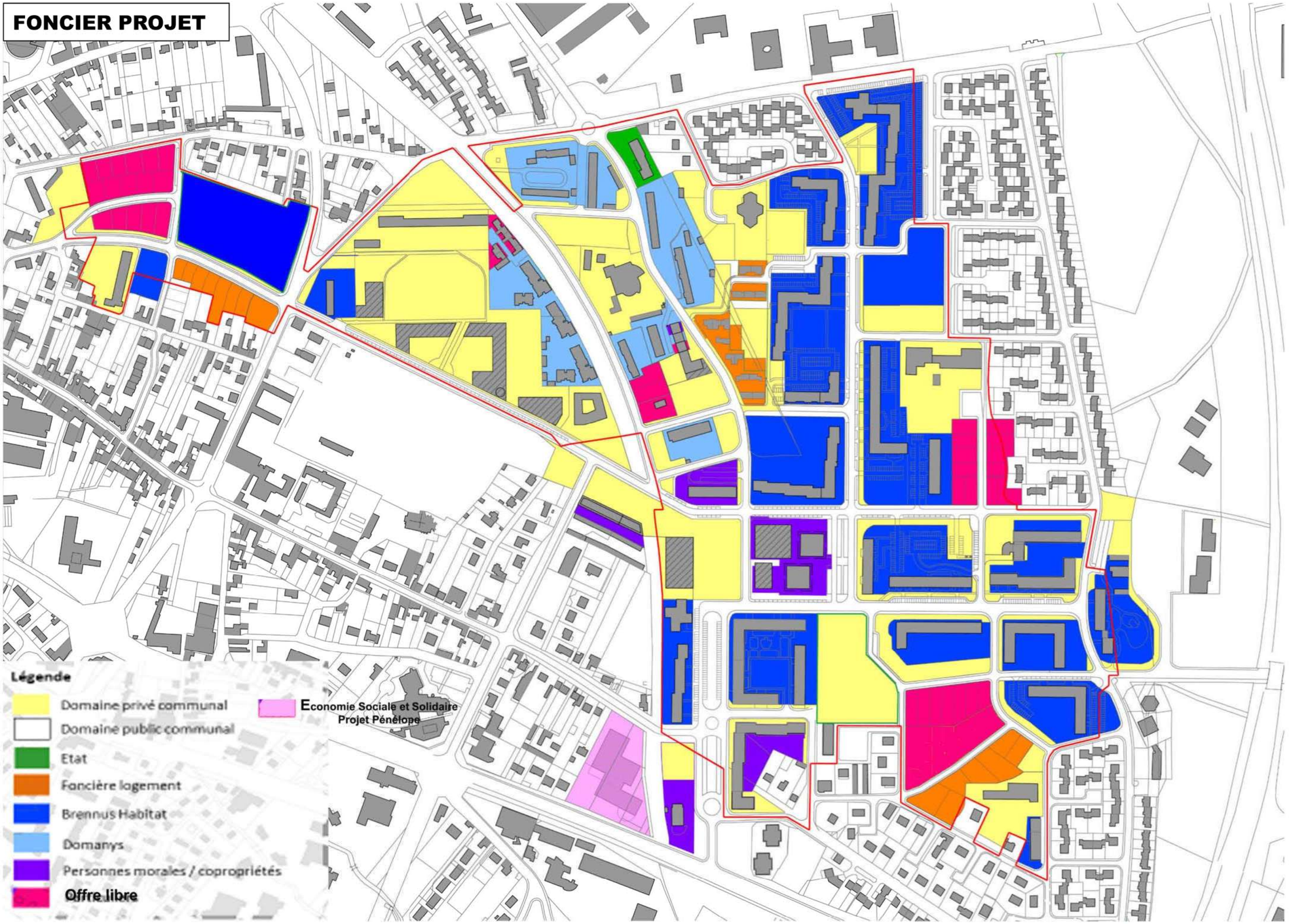
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

FONCIER ACTUEL



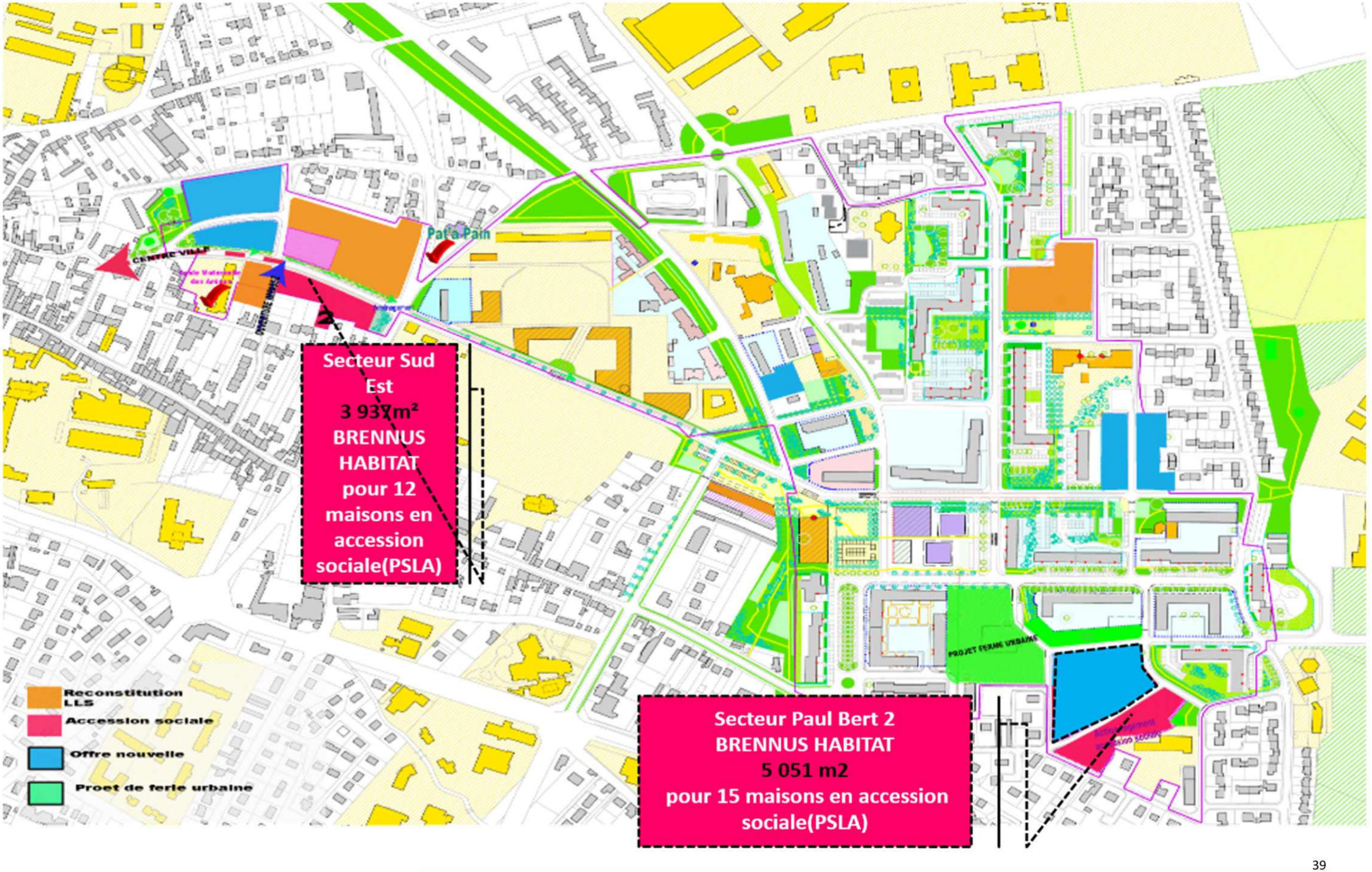
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

FONCIER PROJET



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

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

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

I. Attributaires des contreparties foncières

BRENNUS HABITAT, filiale du Groupe Action Logement, à laquelle, par la présente, Foncière Logement transfère ses droits.

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

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : **1930 m²** de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété.

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

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

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

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

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de 2 terrains dont les caractéristiques sont les suivantes :

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

	Site 1	Site 2	Site …
Adresse	Arènes – Rue Stéphane Mallarmé	Champs-Plaisants – Parc Paul Bert	
Nom du QPV (préciser national/régional)	Arènes/Champs-Plaisants	Arènes/Champs-Plaisants	
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Brennus Habitat	Ville de SENS	
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Terrain occupé par 2 bâtiments de 48 LLS à démolir	Espace public (parc)	
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	2ème semestre 2024	2ème semestre 2024	
Surface du terrain (m²)	3 937 m²	5 051 m²	
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	900 m²	1 030 m²	
Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher	12	15	
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2ème semestre 2024	2ème semestre 2024	
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	AX 350	CE 585	
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	Logements PSLA	Logements PSLA	
Nombre de logements individuels / collectifs *	12 individuels	15 individuels	
Viabilisation du terrain	Ville de SENS	Ville de SENS	
Autres informations et contraintes spécifiques.	2 bâtiments existants à démolir avant construction	Voirie à réaliser par la Ville de SENS pour desservir l'opération	

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

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, …) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).

  Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.

- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).

  Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

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

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent **137** droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à **16,64%** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).
Ces droits se répartissent en :
- **29** droits de réservation correspondant à **12,5 %** du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- **74** droits de réservation correspondant à **17,5 %** du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,
- **34** droits de réservation correspondant à **20 %** du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

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

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

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

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

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

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, **29** droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

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

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée[1] :

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

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
Hors QPV Opération de 14 logements individuels + 16 logements collectifs Les Bachottes – Avenue de Sénigallia – SENS	Brennus Habitat	24 PLAI 6 PLUS	1er semestre 2022	4 DS – individuels pour ALS	Individuel 1 T3 PLUS 1 T4 PLUS 1 T2 PLAI 1 T3 PLAI	Situé au sud du centre-ville Proche zone commerciale sud
Hors QPV Opération de 10 logements individuels Avenue de Lörrach – SENS - située en périphérie du QPV Champs Plaisants (Proche caserne)	Brennus Habitat	8 PLAI 2 PLUS	1er semestre 2022	3 DS - individuel pour ALS	1 T2 PLUS 1 T3 PLUS 1 T3 PLAI	Petit collectif situé en toute proximité du QPV Champs Plaisants, proche ZI et zone pavillonnaire (Proche caserne pompiers)
Hors QPV Opération de 30 logements collectifs Quai des Sablons – SENS - située en périphérie du QPV Champs Plaisants (Ancien site Point P)	Brennus Habitat	30 PLAI	1er semestre 2025	5 DS - collectifs pour ALS	2 T2 PLAI 2 T3 PLAI 1 T4 PLAI	Petit collectif situé au bord de l'Yonne, proche centre-ville et ZI et proche gare SNCF (Ancien site Point P)
Hors QPV Opération de 38 logements collectifs Route de Voulx à SENS	Brennus Habitat	38 PLAI	1er semestre 2023	1 DS - collectifs pour ALS	1 T3 PLAI	Petits collectifs situés à proximité de la gare SNCF et d'une surface commerciale
Hors QPV sur l'agglomération Opération de 20 logements individuels	Brennus Habitat	16 PLAI 4 PLUS	1er semestre 2022	4 DS - individuels pour ALS	1 T3 PLUS 1 T4 PLUS 1 T3 PLAI 1 T5 PLAI	Proche zone pavillonnaire, parc de la Ballastière.

Pointe Mollot – SAINT CLEMENT						Secteur demandé suite livraison 1er tranche de pavillons
Hors QPV en sur l'agglomération Opération de 20 logements individuels MAILLOT (foncier à trouver)	Brennus Habitat	15 PLAI 5 PLUS	1er semestre 2025	2 DS - individuels pour ALS	1 T3 PLUS 1 T4 PLUS	Proche zone commerciale sud. Secteur pavillonnaire
Hors QPV en sur l'agglomération Opération de 20 logements individuels MALAY-LE-GRAND (foncier à trouver)	Brennus Habitat	15 PLAI 5 PLUS	1er semestre 2026	2 DS - individuels pour ALS	1 T3 PLUS 1 T4 PLUS	Proche de Sens (5km), desservi par le réseau urbain Secteur pavillonnaire
Hors QPV sur Sens et/ou agglomération sénonaise Opération de 60 logements Foncier à identifier	Brennus Habitat	30 PLUS 30 PLAI	1er semestre 2029	8 DS – pour ALS	1 T2 PLUS 2 T3 PLUS 2 T4 PLUS 2 T2 PLAI 1 T3 PLAI	A revoir dans le courant du 2ème semestre 2020

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

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

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

➢ **Les opérations de requalification en milieu occupé**

Au total **97** droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

- **63** droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
- **34** droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans

l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics. Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[10] :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
Sur QPV SENS – Quartier des Champs-Plaisants Bat DE3 – 40. 42 Avenue de la Marne et 64 rue Poincaré Requalification de 96 logts	Brennus Habitat	96 HLMO	2ème semestre 2021	17 DS – Collectif pour ALS	5 T2 7 T3 5 T4	Coût inférieur à 45.000 € par logement
Sur QPV SENS – Quartier des Champs-Plaisants Bat DB1 – 1. 3 rue de Rome et 12 à 24 Avenue de la Marne Requalification de 83 logts	Brennus Habitat	83 HLMO	2ème semestre 2021	17 DS – Collectif pour ALS	1 T1 2 T2 7 T3 5 T4 2 T5	Coût supérieur à 45.000 € par logement
Sur QPV SENS – Quartier des Champs-Plaisants Bat DH – 35 .37 Bd G. Clémenceau et 1 à 7 rue la Fontaine Bats CN/CO – 48 à 54 Bd G. Clémenceau Requalification de 100 logts	Brennus Habitat	60 PLR (DH) et 40 HLMO (CN/CO)	2ème semestre 2022 (DH) 1er semestre 2023 (CN/CO)	17 DS – Collectif pour ALS	1 T1 5 T2 6 T3 4 T4 1 T5	Coût inférieur à 45.000 € par logement
Sur QPV SENS – Quartier des Champs-Plaisants Tour BF – 46 Avenue de la Marne Bat BG – 29. 31 Avenue de la Marne et 18, 20 rue Canterbury	Brennus Habitat	166 HLMO	2ème semestre 2023 (BF) 2ème semestre 2025 (BG)	29 DS – Collectif pour ALS	2 T1 10 T2 10 T3 5 T4 2 T5	Coût inférieur à 45.000 € par logement

Requalification de 166 logts						
Sur QPV SENS – Quartier des Champs-Plaisants Bat BC – 15. 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres Bat DB2 – 2 à 8 rue de Rome Requalification de 85 logts	Brennus Habitat	49 PLR (BC) et 36 HLMO (DB2)	1er semestre 2025 (DB2) et 2ème semestre 2025 (BC)	17 DS – Collectif pour ALS	1 T1 3 T2 8 T3 5 T4	Coût supérieur à 45.000 € par logement

*adresse précise et nom de la commune

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

Au total 0 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dont la requalification ayant nécessité la libération des logements concernés est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- 0 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
- 0 droit de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services. Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.

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

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[2] : **Néant**

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

Au total **11** droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

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

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

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[3] :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
Sur QPV Opération de 40 logements collectifs Bd Verdun et rue Stéphane Mallarmé (Quartier Les Arênes Est) – SENS	Brennus Habitat	20 PLUS 20 PLAI	1er semestre 2024	7 DS-collectifs pour ALS	4 T2 PLUS 2 T3 PLUS 1 T4 PLUS	Emplacement proche centre-ville et infrastructures sportives, culture et éducatives du QPV
Sur QPV Opération de 25 logements individuels Secteur Marne Michelet (Quartier Les Champs Plaisants) – SENS	Brennus Habitat	25 PLUS	2ème semestre 2026	4 DS – individuels pour ALS	2 T2 PLUS 2 T3 PLUS	Emplacement en limite de QPV proche zone pavillonnaire

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

C - Dispositions communes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

Nouveau Programme de renouvellement Urbain Quartier des Arénes/Champs-Plaisants
Planning prévisonnel des opérations

reconstitution de l'offre hors QPV
reconstitution de l'offre sur Sens et/ou agglomération sénonais
accession sociale
diversification de l'offre
relogement
phase études/DCE
réhabilitation de LLS
démolitions de LLS
reconstitution de l'offre
résidentialisations de LLS
aménagements d'ensemble

agglomération sénonais le grand sénonais

QUARTIER	SECTEURS	ITEMS	Maitre d'Ouvrage	OPERATIONS	Logts ou m2	% avancement
QUARTIER DES ARENES	ARENES	**Famille 15 Relogements**				
		Tranche 1	Brennus Habitat	Bât. 2-8 rue des Alouettes (J)	48	
			Brennus Habitat	Bât. 70-74 Bld de Verdun (K)	34	
			Brennus Habitat	Bât. 9 Mallarmé (I)	6	
			Brennus Habitat	Bât. 11 Mallarmé (F)	6	
			Brennus Habitat	Bât. 13 Mallarmé (G)	6	
		Tranche 2	Brennus Habitat	Bât. 6-8 Mallarmé (L)	24	
			Brennus Habitat	Bât. 10-12 Mallarmé (M)	24	
		Tranche 3	Brennus Habitat	Bât. 1-5 11 Novembre (H)	34	
			Brennus Habitat	Bât. 6-10 Berthelot (C)	32	
			Brennus Habitat	Bât. 3 Mallarmé (B)	6	
			Brennus Habitat	Bât. 5 Mallarmé (D)	6	
			Brennus Habitat	Bât. 7 Mallarmé (E)	6	
		Famille 21 Démolition de LLS				
		Tranche 1	Brennus Habitat	Bât. 2-8 rue des Alouettes (J)	48	
			Brennus Habitat	Bât. 70-74 Bld de Verdun (K)	34	
			Brennus Habitat	Bât. 9 Mallarmé (I)	6	
			Brennus Habitat	Bât. 11 Mallarmé (F)	6	
			Brennus Habitat	Bât. 13 Mallarmé (G)	6	
		Tranche 2	Brennus Habitat	Bât. 6-8 Mallarmé (L)	24	
			Brennus Habitat	Bât. 10-12 Mallarmé (M)	24	
		Tranche 3	Brennus Habitat	Bât. 1-5 11 Novembre (H)	34	
			Brennus Habitat	Bât. 6-10 Berthelot (C)	32	
			Brennus Habitat	Bât. 3 Mallarmé (B)	6	
			Brennus Habitat	Bât. 5 Mallarmé (D)	6	
			Brennus Habitat	Bât. 7 Mallarmé (E)	6	
		Famille 24 Aménagements d'ensemble				
		SECTEUR ARÉNES	Ville de SENS	Diagnostic Archéologique		
			Ville de SENS	Traversée du Bld Verdun entre St Pierre le Vif et Mallarmé		
			Ville de SENS	Rue des Alouettes		
			Ville de SENS	Réhabilitation voie 11 Novembre		
			Ville de SENS	nouvelle voie Mallarmé / La Louptière		
			Ville de SENS	Réhabilitation et extension ancien square		
			Ville de SENS	Réhabilitation rue Stéphane Mallarmé		
		Famille 31 Reconstitution de l'offre de LLS en QPV				
			Brennus Habitat	Bd de Verdun et rue Stéphane Mallarmé - LLS	40	
		Famille 36 Accession à la propriété				
			Action Logement	Lots secteurs est- Action Logement	12	
		Diversification de l'offre				
			Brennus Habitat	Rue du 11 Novembre - Diversification PLS	8	
			Offre nouvelle	Lot secteur ouest - OFFRE NOUVELLE	30	
QUARTIER DES CHAMPS-PALISANTS	VOIE NOUVELLE AXE EST OUEST	**Famille 15 Relogements**				
			Brennus Habitat	Bât. 1-3 5-7 rue Rouget de l'Isle (DL)	36	
			Brennus Habitat	Tour - Bât. 10 av. de la Marne (DA)	86	
		Famille 21 Démolitions de LLS				
			Brennus Habitat	Bât. 1-3 5-7 rue Rouget de l'Isle (DL)	36	
			Brennus Habitat	Tour - Bât. 10 av. de la Marne (DA)	86	
		Famille 24 Aménagements d'ensemble/Voie Nouvelle Marne-Debussy_CP				
		Opération isolée	Ville de SENS	Création voie nouvelle et abords		
QUARTIER DES CHAMPS-PALISANTS	SUD VOIE NOUVELLE	**Famille 24 Aménagements d'ensemble**				
		Secteur Sud Voie nouvelle Marne -Debussy_CP	Ville de SENS	voie nouvelle Boileau / Mauriac		
			Ville de SENS	voie nouvelle Boileau mauriac/Albert Camus/curetage ilot		
			Ville de SENS	Requalification des espaces paysagers		
			Ville de SENS	requalification rue Alsace Lorraine (section Coubertin / Promenade CP)		
		Famille 33 Requalification de LLS (Réhabilitations)				
			Brennus Habitat	Requalification (label BBC) du bât 35-37 Clémenceau 1-7 Fontaine (DH)	60	
			Brennus Habitat	Requalification (label BBC) du bât 48 Bd Georges Clémenceau(CN)	16	
			Brennus Habitat	Requalification (label BBC) du bât 50 à 54 Bd Georges Clémenceau(CO)	24	
		Famille 34 Résidentialisation de logements				
		OPERATIONS ASSEMBLÉES	Brennus Habitat	Résidentialisation du bât 2-8 Marne (DG) et bât. 11-21 Europe (DG/DI)	80	
			Brennus Habitat	Résidentialisation du bât 35-37 Clémenceau 1-7 Fontaine (DH)	60	
			Brennus Habitat	Résidentialisation du bât 48-50- 54 Clémenceau(CN/CO)	40	
			Brennus Habitat	Résidentialisation du bât 19 Promenade Champs Plaisants (AA)	86	
			Brennus Habitat	Résidentialisation du bât 13-17 Prom. Champs Plaisants (AB, AC, AD)	74	
		Diversification de l'offre				
			Offre nouvelle	Lot Paul Bert 1	10	
		Famille 36 Accession à la propriété				
			Action Logement	Paul Bert N°2 Action Logement	15	
		famille 38 Immobilier à vocation économique				
			Association pénélope	Acquisition et réhabilitation anciens loacux commerciaux pour polarité économie sociale et solidaire		
IPS-PALISANTS		**Famille 15 Relogements**				
			Brennus Habitat	Bât. Amsterdam (DE2)	67	
			Brennus Habitat	Bât. Michelet/Marne (DC)	76	
			Brennus Habitat	Bât. Londres (BC)	35	
		Famille 21 Démolitions de LLS				
		SECTEUR MICHELET	Brennus Habitat	Bât. Amsterdam (DE2)	67	
			Brennus Habitat	Bât. Michelet/Marne (DC)	76	
			Brennus Habitat	Bât. Londres (BC)	35	
		Famille 24 Aménagements d'ensemble				
		Secteur Nord Voie nouvelle Marne-Debussy_CP	Ville de SENS	voie nouvelle Anvers / Marne		
			Ville de SENS	Curetage ilot Michelet Amsterdam		
			Ville de SENS	espace paysager rue Michelet		
			Ville de SENS	Création parvis/stationnements rue Michelet (école Larousse)		
			Ville de SENS	Réhabilitation rue d'Edimbourg		
			Ville de SENS	Réhabilitation Av. Marne		
		Famille 33 Requalification de LLS (Réhabilitations)				

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Nouveau Programme de renouvellement Urbain Quartier des Arénes/Champs-Plaisants

Planning prévisonnel des opérations

reconstitution de l'offre hors QPV | accession sociale | phase études/DCE | démolitions de LLS | résidentialisations de LLS
reconstitution de l'offre sur Sens et/ou agglomération sénonaise | diversification de l'offre | réhabilitation de LLS | reconstitution de l'offre | aménagements d'ensemble
relogement

agglomération le grand sénonais

QUARTIER	SECTEURS	ITEMS	Maitre d'Ouvrage	OPERATIONS	Logts ou m2	% avancement	2019 T1	2019 T2	2019 T3	2019 T4	2020 T1	2020 T2	2020 T3	2020 T4	2021 T1	2021 T2	2021 T3	2021 T4	2022 T1	2022 T2	2022 T3	2022 T4	2023 T1	2023 T2	2023 T3	2023 T4	2024 T1	2024 T2	2024 T3	2024 T4	2025 T1	2025 T2	2025 T3	2025 T4	2026 T1	2026 T2	2026 T3	2026 T4	2027 T1	2027 T2	2027 T3	2027 T4	2028 T1	2028 T2	2028 T3	2028 T4	2029 T1	2029 T2	2029 T3	2029 T4
QUARTIER DES CHAM	NORD VOIE NOUVELLE	OPERATIONS ASSEMBLÉES	Brennus Habitat	Requalification (label BBC) Bât. 46 Avenue de la Marne (tour BF)	87										Etudes MOE																																	
			Brennus Habitat	Requalification (label BBC) Bât. 29, 31 Avenue de la Marne et 18, 20 rue Canterbury (BG)	79																		Etudes MOE																									
		Opération isolée	Brennus Habitat	Requalification (label BBC) Bât DE3 - 40, 42 Avenue de la Marne et 64 rue Poincaré	96			Etudes MOE																																									
		Opération isolée	Brennus Habitat	Requalification (label BBC) Bât DB1 - 1, 3 rue de Rome et 12 à 24 Avenue de la Marne	83			Etudes MOE																																								
		OPERATIONS ASSEMBLÉES	Brennus Habitat	Requalification (label BBC) Bât. 2-8 Rome (DB2)	36																Etudes MOE																											
			Brennus Habitat	Requalification (label BBC) 15, 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres Bât. Londres (BC)	49																		Etudes MOE																									
		Famille 34 Résidentialisation de logements																																														
		OPERATIONS ASSEMBLÉES	Brennus Habitat	Résidentialisation du Bât. 15, 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres (BC)	49																																											
			Brennus Habitat	Résidentialisation du Bât. 2-8 Rome (DB2)	36																																											
			Brennus Habitat	Résidentialisation du Bât. 1, 3 rue de Rome et 12 à 24 Avenue de la Marne(DB1)	83																																											
		OPERATIONS ASSEMBLÉES	Brennus Habitat	Résidentialisation du Bât.32 à 38 Avenue de la Marne(DE1)	80																																											
			Brennus Habitat	Résidentialisation du Bât. 46 Marne (tour BF)	87																																											
			Brennus Habitat	Résidentialisation du Bât. 40, 42 Avenue de la Marne et 64 rue Poincaré (DE3)	96																																											
			Brennus Habitat	Résidentialisation du Bât. 29, 31 Avenue de la Marne et 18, 20 rue Canterbury(BG)	79																																											
		Famille 31 Reconstitution de l'offre de LLS Constructions de logements en QPV																																														
			Brennus Habitat	Secteur Marne/Michelet - maisons séniors LLS	25																			MOE - PC - AO																									
		Diversification de l'offre																																														
		Offre libre		Lots Larousse	20																																												
		Offre libre		Lots Bibliothéque annexe	4																																											
QUARTIER DES CHAMPS-PALISANTS	ST PIERRE ET CENTRALITÉ	**Famille 24 Aménagements d'ensemble-clause de revoyure**																																													
		Secteur St Pierre MIS EN REVOYURE	Ville de SENS	requalification de la place existante																	Etudes MOE																											
			Ville de SENS	Commerces St Pierre Nord - démolition																															MOE - PD - AO													
			Ville de SENS	Commerces St Pierre Sud- démolition																															MOE - PD - AO													
			Ville de SENS	Stationnements en box - démolition																															MOE - PD - AO													
			Ville de SENS	Frais d'acquisition																																												
			Ville de SENS	Frais de transfert ou expropriation																																												
			Ville de SENS	requalification av. 8 Mai 1945																																												
			Ville de SENS	prolongation place vers St Pierre																																												
			Ville de SENS	Restructuration carrefour Courbertin / St Pierre le Vif / 8 mai 1945																																												
			Ville de SENS	espace vert connexion coulée verte																																												
			Ville de SENS	espace vert prolongation place vers Savinien																																											
			Ville de SENS	requalification Av. Coubertin																																												
		famille 37 Equipements publics de proximité																																														
		Polarité Socio-culturelle et petite enfance	Ville de SENS	Démolition Equipement (mairie annexe, centre social, crèche)											Etude MOE			Démolition																														
			Ville de SENS	Construction équipement structurant					Choix MOE				Etude MOE+déménagement						Construction																														
			Ville de SENS	Location structures modulaires gestion phase chantier												location modulaire																															
			Ville de SENS	Analyse du site																																											
		Opération isolée	Ville de SENS	Réhabilitation et extension bibliothèque annexe + espaces extérieurs											Prog	Choix MOE		Etudes MOE et PC																														
QUARTIER DES CHAMPS-PALISANTS	CITE EDUCATIVE ET SPORTIVE	**Famille 24 Aménagements d'ensemble**																																													
		Aménagement d'ensemble Cité Éducative et Sportive	Ville de SENS	Diagnostic archéologique																																											
			Ville de SENS	requalification rue St Pierre le Vif																								Etudes MOE																			
			Ville de SENS	Création passage élèves sécurisé vers restaurant scolaire																												Moe															
			Ville de SENS	Réfection plateau sportif																													Moe														
			Ville de SENS	Création parking pour école Champs d'Aloup																												Moe														
		famille 37 Equipements publics de proximité																																													
		Nouvelle Polarité Éducative et Sportive	Ville de SENS	Démolition Ecole Jules Ferry																				MOE - PD - AO																								
			Ville de SENS	Démolition bâtiment Relais Assistantes Maternelles RAM														MOE - PD - AO																													
			Ville de SENS	Construction Salle d'évolution (gymnase)																																	Prog		Etudes MOE et PC								
			Ville de SENS	Construction école maternelle (remplacement des 3eaumonts)											Programmation			Concours choix MOE					Etudes MOE et PC																								
			Ville de SENS	Construction école élémentaire (remplacement Jules Ferry)																	Etudes MOE et PC																											
			Ville de SENS	Locaux Réussite éducative																																												
			Ville de SENS	Construction nouveau Centre de Loisirs																								Etudes MOE et PC																			
	RECONSTITUTION DE L'OFFRE SENS (HORS QPV) et AGGLOMERATION SENONAISE	**Famille 3 Reconstitution de l'offre de LLS HORS QPV**																																													
			Brennus Habitat	SENS - Les Bachottes - Avenue de Sénigallia	30				Etudes MOE et PC																																							
			Brennus Habitat	SENS - Friche commerciale - Route de Voulx	38					Etudes MOE et PC																																						
			Brennus Habitat	SENS - Site Point P	30																				Etudes MOE et PC																					
			Brennus Habitat	SENS - Avenue de Lorrach (maisons)	10				Etudes MOE et PC																																							
			Brennus Habitat	SAINT-CLEMENT - La Pointe Mollot	20					Etudes MOE et PC																																						
			Brennus Habitat	MALAY-LE-GRAND	20																																										
			Brennus Habitat	MAILLOT	20																																										
		Famille 31 Reconstitution de l'offre de LLS SENS ET HORS QPV-CLAUSE DE REVOYURE																																													
			Brennus Habitat	Construction de 60 LLS (30 PLUS et 30 PLAI) sur Sens et/ou agglomération sénonaise	60																																										

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

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

Opération	MO	COUTS HT	COUTS TTC	BASE FIN.	VILLE	EPCI	Conseil rég.	Bailleur	Europe	Autres	ANRU	PRETS	PRÊT CDC	PRÊT BONIFIÉ ACTION LOGEMENT
Conduite de Projet	AGGLOMERATION	1 391 500,00 €	1 459 800,00 €	1 391 500,00		725 750,00 €					665 750,00 €			
Minoration de loyer liée au relogement de l'ensemble des démolitions	BRENNUS HABITAT	674 000,00 €	674 000,00 €	674 000,00	- €	- €	- €	- €	- €	- €	674 000,00 €	- €	- €	- €
DEMOLITIONS	BRENNUS HABITAT	19 303 201,00 €	19 924 939,90 €	19 303 201,00	- €	- €	- €	3 450 549,00 €		1 891 301,00 €	13 961 351,00 €			
AMENAGEMENTS D'ENSEMBLE	VILLE DE SENS	11 022 160,27 €	13 226 592,33 €	11 022 160,27	5 513 871,38 €	1 528 852,79 €				187 200,00 €	3 792 236,10 €			
RECONSTRUCTIONS	BRENNUS HABITAT	35 380 397,48 €	37 326 319,31 €	35 380 397,48 €				34 007 597,48 €			1 372 800,00 €	31 929 800,00 €	29 269 900,00 €	2 659 900,00 €
REHABILITATIONS	BRENNUS HABITAT	23 592 117,55 €	24 889 684,01 €	23 592 117,55 €			1 356 000,00 €	17 385 217,55 €	1 192 500,00 €		3 658 400,00 €	15 164 799,00 €	4 668 000,00 €	10 496 799,00 €
RESIDENTIALISATIONS	BRENNUS HABITAT	5 889 926,88 €	6 213 872,85 €	5 889 926,88 €				3 534 476,88 €			2 355 450,00 €	2 911 000,00 €	2 911 000,00 €	- €
ACCESSION SOCIALE	BRENNUS HABITAT	270 000,00 €	270 000,00 €	270 000,00	- €	- €	- €	- €	- €	- €	270 000,00 €	- €	- €	- €
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITÉ	VILLE DE SENS	15 092 914,00 €	18 111 496,80 €	15 092 914,00 €	7 357 795,58 €	2 452 598,52 €	- €	- €			5 282 519,90 €			
Polarité économie sociale et solidaire	PENELOPE	1 933 928,58 €	2 010 714,30 €	1 933 928,58	- €	166 154,00 €	166 154,00 €	- €	- €	924 745,58 €	676 875,00 €	- €	- €	- €
		114 550 145,76 €	**124 107 419,50 €**		**12 871 666,96 €**	**4 873 355,31 €**	**1 522 154,00 €**	**58 377 840,91 €**	**1 192 500,00 €**	**3 003 246,58 €**	**32 709 382,00 €**	**50 005 599,00 €**	**36 848 900,00 €**	**13 156 699,00 €**

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

Voir Annexe

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst? me d'information le : 17/12/2019 ? 16:05)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 944	LOCALISATION												CONTRIBUTIONS																				PRETS				ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																					
89387/Sens/QPV national/Arènes - Champs Plaisants	QP089006	89387																																					
PORTEUR DE PROJET																																							
CA DU GRAND SENONAIS																																							
N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																							
COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS			COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
	QPV DE RATTACHEMENT(si assimilé)	LIEU DE REALISATION (si hors QPV ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts															Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
															%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																								
944 6089006 14 0001 001 Conduite de Projet	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/CA DU GRAND SENONAIS/248	1 391 500,00	4,91%	1 459 800,00	1 391 500,00	0,00	0,00%	725 750,00	52,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	665 750,00	47,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	16	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET			0		0	0,00	0,00	0,00		1 391 500,00		1 459 800,00	1 391 500,00	0,00	0,00%	725 750,00	52,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	665 750,00	47,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
15 RELOGEMENT DES MéNAGES AVEC MINORATION DE LOYER																																							
944 6089006 15 0001 001 Minoration de loyer liée au relogement de	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/BRENNUS HABITAT/70578066	674 000,00	0,00%	674 000,00	674 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	674 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	18	V
SOUS TOTAL 15 RELOGEMENT DES MéNAGES AVEC MINORATION DE LOYER			0		0	0,00	0,00	0,00		674 000,00		674 000,00	674 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	674 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
944 6089006 21 0001 001 Démolition de 100 logements - Les Arènes	NPN	QP089006	5		100	6 254,00	32 544,08	520,37	89/BRENNUS HABITAT/70578066	3 254 408,47	3,06%	3 354 103,40	3 254 408,47	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	456 787,69	14,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	970 470,00	29,82%	1 827 150,78	56,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	6	V
944 6089006 21 0001 002 Démolition de 178 LLS - Bât DC : 1 à 7 ru	NPN	QP089006	3		178	13 036,00	35 311,40	482,16	89/BRENNUS HABITAT/70578066	6 285 429,78	3,58%	6 510 685,24	6 285 429,78	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 204 599,76	19,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	262 431,00	4,18%	4 818 399,02	76,66%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	7	V
944 6089006 21 0001 003 Démolition de 132 logements - Les Arènes	NPN	QP089006	6		132	7 932,00	37 767,23	628,50	89/BRENNUS HABITAT/70578066	4 985 274,30	3,07%	5 138 331,16	4 985 274,30	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	833 543,86	16,72%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	658 400,00	13,21%	3 493 330,44	70,07%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	11	V
944 6089006 21 0001 004 Démolition de 122 logements - Bât DL : 1	NPN	QP089006	2		122	7 881,00	39 164,66	606,28	89/BRENNUS HABITAT/70578066	4 778 088,45	3,01%	4 921 820,10	4 778 088,45	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	955 617,69	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 822 470,76	80,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	1	6	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			16		532	35 103,00	36 284,21	549,90		19 303 201,00		19 924 939,90	19 303 201,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 450 549,00	17,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 891 301,00	9,80%	13 961 351,00	72,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																																							
944 6089006 24 0001 001 Secteur Arènes	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/COMMUNE DE SENS/21890387	2 576 457,00	20,00%	3 091 748,40	2 576 457,00	1 256 022,78	48,75%	418 674,27	16,25%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	901 759,95	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	2	15	V
944 6089006 24 0001 002 Secteur Cité Éducative et Sportive	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/COMMUNE DE SENS/21890387	1 465 167,60	20,00%	1 758 201,12	1 465 167,60	714 269,21	48,75%	238 089,73	16,25%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	512 808,66	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	1	6	V
944 6089006 24 0001 003 Voie Nouvelle Marne-Debussy_CP	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/COMMUNE DE SENS/21890387	1 366 267,50	20,00%	1 639 521,00	1 366 267,50	714 269,21	52,28%	173 804,66	12,72%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	478 193,63	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	2	7	V
944 6089006 24 0001 004 Secteur Sud Voie nouvelle Marne -Debussy	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/COMMUNE DE SENS/21890387	2 254 168,57	20,00%	2 705 002,29	2 254 168,57	1 096 907,00	48,66%	368 302,57	16,34%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	788 959,00	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	12	V
944 6089006 24 0001 005 Secteur Nord Voie nouvelle Marne-Debussy	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/COMMUNE DE SENS/21890387	3 360 099,60	20,00%	4 032 119,52	3 360 099,60	1 732 403,18	51,56%	329 981,56	9,82%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	187 200,00	5,57%	1 110 514,86	33,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	2	9	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE			0		0	0,00	0,00	0,00		11 022 160,27		13 226 592,33	11 022 160,27	5 513 871,38	50,03%	1 528 852,79	13,87%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	187 200,00	1,70%	3 792 236,10	34,41%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
944 6089006 31 0001 001 NEUF - SENS - Secteur Est - Boulevard de	NPN	QP089006	2		40	2 420,00	104 040,00	1 719,67	89/BRENNUS HABITAT/70578066	4 161 600,00	5,50%	4 390 488,00	4 161 600,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 035 600,00	96,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	126 000,00	3,03%	3 816 000,00	91,70%	3 524 000,00	292 000,00	2021	2	6	V
944 6089006 31 0001 002 NEUF - SENS - Secteur Marne/Michelet - C	NPN	QP089006	25		25	1 600,00	137 084,15	2 141,94	89/BRENNUS HABITAT/70578066	3 427 103,69	5,50%	3 615 594,39	3 427 103,69	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 427 103,69	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 247 000,00	94,74%	3 079 500,00	167 500,00	2024	2	5	V
944 6089006 31 0001 003 NEUF - SENS - Les Bachottes - Avenue de	NPN	QP089006	16		30	2 050,00	121 720,00	1 781,27	89/BRENNUS HABITAT/70578066	3 651 600,00	5,50%	3 852 438,00	3 651 600,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 464 400,00	94,87%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	187 200,00	5,13%	3 271 000,00	89,58%	2 962 000,00	309 000,00	2020	2	4	V
944 6089006 31 0001 004 NEUF - SENS - Avenue de Lorrach - Const	NPN	QP089006	10		10	625,00	132 600,00	2 121,60	89/BRENNUS HABITAT/70578066	1 326 000,00	5,50%	1 398 930,00	1 326 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 263 600,00	95,29%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	62 400,00	4,71%	1 194 000,00	90,05%	1 091 000,00	103 000,00	2020	2	4	V
944 6089006 31 0001 005 NEUF - SENS - Site Point P - Quai des Sal	NPN	QP089006	2		30	2 180,00	119 067,54	1 638,54	89/BRENNUS HABITAT/70578066	3 572 026,13	5,50%	3 768 487,56	3 572 026,13	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 338 026,13	93,45%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	234 000,00	6,55%	3 160 000,00	88,47%	2 866 000,00	294 000,00	2023	2	5	V
944 6089006 31 0001 006 NEUF - SENS - Route de Voulx - Construct	NPN	QP089006	3		38	2 620,00	114 444,00	1 659,87	89/BRENNUS HABITAT/70578066	4 348 872,00	5,50%	4 588 059,96	4 348 872,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 052 472,00	93,18%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	296 400,00	6,82%	3 822 800,00	87,90%	3 450 400,00	372 400,00	2021	1	4	V
944 6089006 31 0001 007 NEUF - SAINT-CLEMENT - La Pointe Mollo	NPN	QP089006	20		20	1 530,00	132 600,00	1 733,33	89/BRENNUS HABITAT/70578066	2 652 000,00	5,50%	2 797 860,00	2 652 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 527 200,00	95,29%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	124 800,00	4,71%	2 388 000,00	90,05%	2 182 000,00	206 000,00	2020	2	5	V
944 6089006 31 0001 008 NEUF - MAILLOT - Construction de 20 mai	NPN	QP089006	20		20	1 540,00	140 716,18	1 827,48	89/BRENNUS HABITAT/70578066	2 814 323,61	5,50%	2 969 111,40	2 814 323,61	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 697 323,61	95,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	117 000,00	4,16%	2 549 000,00	90,57%	2 340 500,00	208 500,00	2023	1	4	V
944 6089006 31 0001 009 NEUF - MALAY-LE-GRAND - Construction	NPN	QP089006	20		20	1 530,00	121 448,89	1 587,57	89/BRENNUS HABITAT/70578066	2 428 977,78	5,50%	2 562 571,55	2 428 977,78	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 311 977,78	95,18%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	117 000,00	4,82%	2 183 000,00	89,87%	1 974 500,00	208 500,00	2024	2	5	V
944 6089006 31 0001 010 NEUF_Construction de 60 LLS (30 PLUS e	NPN	QP089006	0		60	4 165,00	116 631,57	1 680,17	89/BRENNUS HABITAT/70578066	6 997 894,27	5,50%	7 382 778,45	6 997 894,27	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6 889 894,27	98,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	108 000,00	1,54%	6 299 000,00	90,01%	5 800 000,00	499 000,00	2021	2	15	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO			118		293	20 260,00	120 752,21	1 746,32		35 380 397,48		37 326 319,31	35 380 397,48	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	34 007 597,48	96,12%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 372 800,00	3,88%	31 929 800,00	90,25%	29 269 900,00	2 659 900,00				
33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
944 6089006 33 0001 001 Requalification (label BBC) Bât DE3 - 40.	NPN	QP089006	1		96	6 059,00	36 410,25	576,89	89/BRENNUS HABITAT/70578066	3 495 384,00	5,50%	3 687 630,12	3 495 384,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	218 000,00	6,24%	2 554 307,20	73,08%	0,00	0,00%	216 000,00	6,18%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	507 076,80	14,51%	2 203 153,60	63,03%	613 000,00	1 590 153,60	2020	1	3	V
944 6089006 33 0001 002 Requalification (Label BBC) Bât DB1 - 1,	NPN	QP089006	1		83	6 722,00	53 264,72	657,69	89/BRENNUS HABITAT/70578066	4 420 972,00	5,50%	4 664 125,46	4 420 972,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	372 000,00	8,41%	3 144 027,60	71,12%	0,00	0,00%	186 750,00	4,22%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	718 194,40	16,25%	2 728 388,80	61,71%	794 000,00	1 934 388,80	2020	1	3	V
944 6089006 33 0001 003 Requalification (Label BBC) de 100 logeme	NPN	QP089006	3		100	7 564,00	39 789,85	526,04	89/BRENNUS HABITAT/70578066	3 978 984,80	5,50%	4 197 828,96	3 978 984,80	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	250 000,00	6,28%	2 908 187,84	73,09%	0,00	0,00%	225 000,00	5,65%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	595 796,96	14,97%	2 514 593,92	63,20%	723 000,00	1 791 593,92	2021	1	5	V
944 6089006 33 0001 004 Requalification (Label BBC) de 166 logeme	NPN	QP089006	2		166	10 189,00	44 546,09	725,75	89/BRENNUS HABITAT/70578066	7 394 650,39	5,50%	7 801 356,16	7 394 650,39	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	306 000,00	4,14%	5 568 220,31	75,30%	0,00	0,00%	373 500,00	5,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 146 930,08	15,51%	4 851 860,15	65,61%	1 562 000,00	3 289 860,15	2022	1	8	V
944 6089006 33 0001 005 Requalification (label BBC) de 85 logemen	NPN	QP089006	2		85	6 251,00	50 613,25	688,23	89/BRENNUS HABITAT/70578066	4 302 126,36	5,50%	4 538 743,31	4 302 126,36	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	210 000,00	4,88%	3 210 474,60	74,63%	0,00	0,00%	191 250,00	4,45%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	690 401,76	16,05%	2 866 802,53	66,64%	976 000,00	1 890 802,53	2023	2	6	V
SOUS TOTAL 33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			9		530	36 785,00	44 513,43	641,35		23 592 117,55		24 889 684,01	23 592 117,55	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 356 000,00	5,75%	17 385 217,55	73,69%	0,00	0,00%	1 192 500,00	5,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 658 400,00	15,51%	15 164 799,00	64,28%	4 668 000,00	10 496 799,00				
34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																							
944 6089006 34 0001 001 Résidentialisation de 340 logements LLS -	NPN	QP089006	5		340	23 781,00	4 552,28	65,08	89/BRENNUS HABITAT/70578066	1 547 775,23	5,50%	1 632 902,86	1 547 775,23	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	928 665,14	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	619 110,09	40,00%	765 000,00	49,43%	765 000,00	0,00	2022	2	13	V
944 6089006 34 0001 002 Résidentialisation de 342 logements LLS -	NPN	QP089006	4		342	21 423,00	8 261,78	131,89	89/BRENNUS HABITAT/70578066	2 825 528,85	5,50%	2 980 932,94	2 825 528,85	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 695 317,31	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 130 211,54	40,00%	1 397 000,00	49,44%	1 397 000,00	0,00	2021	1	12	V
944 6089006 34 0001 003 Résidentialisation de 168 logements LLS -	NPN	QP089006	3		168	12 793,00	9 027,52	118,55	89/BRENNUS HABITAT/70578066	1 516 622,80	5,50%	1 600 037,05	1 516 622,80	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	910 494,43	60,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	606 128,37	39,97%	749 000,00	49,39%	749 000,00	0,00	2024	2	6	V
SOUS TOTAL 34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS			12		850	57 997,00	6 929,33	101,56		5 889 926,88		6 213 872,85	5 889 926,88	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 534 476,88	60,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 355 450,00	39,99%	2 911 000,00	49,42%	2 911 000,00	0,00				
36 ACCESSION à LA PROPRIéTé																																							
944 6089006 36 0001 001 Construction de 27 maisons PSLA - Quartie	NPN	QP089006	27		27	1 930,00	10 000,00	139,90	89/BRENNUS HABITAT/70578066	270 000,00	0,00%	270 000,00	270 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	270 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	2	4	V
SOUS TOTAL 36 ACCESSION à LA PROPRIéTé			27		27	1 930,00	10 000,00	139,90		270 000,00		270 000,00	270 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	270 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																							
944 6089006 37 0001 001 Cité Educative et Sportive	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/COMMUNE DE SENS/21890387	9 684 136,00	20,00%	11 620 963,20	9 684 136,00	4 721 016,30	48,75%	1 573 672,10	16,25%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 389 447,60	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	16	V
944 6089006 37 0001 002 Polarité socioculturelle et petite enfanc	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/COMMUNE DE SENS/21890387	4 452 778,00	20,00%	5 343 333,60	4 452 778,00	2 170 729,28	48,75%	723 576,42	16,25%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 558 472,30	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	5	V
944 6089006 37 0001 003 Réhabilitation et extension bibliothèque	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/COMMUNE DE SENS/21890387	956 000,00	20,00%	1 147 200,00	956 000,00	466 050,00	48,75%	155 350,00	16,25%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	334 600,00	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	6	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé			0		0	0,00	0,00	0,00		15 092 914,00		18 111 496,80	15 092 914,00	7 357 795,58	48,75%	2 452 598,52	16,25%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 282 519,90	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE																																							
944 6089006 38 0001 001 Polarité économie sociale et solidaire	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/BOUTIQUE ASSOC RECUPERAT	1 933 928,58	3,97%	2 010 714,30	1 933 928,58	0,00	0,00%	166 154,00	8,59%	0,00	0,00%	166 154,00	8,59%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	924 745,58	47,82%	676 875,00	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	3	V
SOUS TOTAL 38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE			0		0	0,00	0,00	0,00		1 933 928,58		2 010 714,30	1 933 928,58	0,00	0,00%	166 154,00	8,59%	0,00	0,00%	166 154,00	8,59%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	924 745,58	47,82%	676 875,00	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL			182		2232	152 075,00				124 550 145,76		124 107 419,50	114 550 145,76	12 871 666,96	11,24%	4 873 355,31	4,25%	0,00	0,00%	1 522 154,00	1,33%	58 377 840,91	50,96%	0,00	0,00%	1 192 500,00	1,04%	0,00	0,00%	3 003 246,58	2,62%	32 709 382,00	28,55%	50 005 599,00	43,65%	36 848 900,00	13 156 699,00				

(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'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS FINANCIERES (extrait du syst?me d'information le 17/12/2019 ? 16:05)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 944	LOCALISATION												CONTRIBUTIONS																				PRETS				ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																					
89387/Sens/QPV national/Arènes - Champs Plaisants	QP089006	89387																																					
PORTEUR DE PROJET																																							
CA DU GRAND SENONAIS																																							
N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																							
	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS			COUT PAR	MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(QPV assimilé)	LIEU DE REALISATION (si QPV ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%						
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																								
944 6089006 14 0001 Conduite de Projet	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	89/CA DU GRAND SENONAIS/248	1 391 500,00	4,91%	1 459 800,00	1 391 500,00	0,00	0,00%	725 750,00	52,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	665 750,00	47,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	16	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		1 391 500,00		1 459 800,00	1 391 500,00	0,00	0,00%	725 750,00	52,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	665 750,00	47,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
15 RELOGEMENT DES MéNAGES AVEC MINORATION DE LOYER																																							
944 6089006 15 0001 Minoration de loyer liée au relogement de l'	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	89/BRENNUS HABITAT/70578066	674 000,00	0,00%	674 000,00	674 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	674 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	18	V
SOUS TOTAL 15 RELOGEMENT DES MéNAGES AVEC MINORATION DE LOYER				0		0	0,00	0,00	0,00		674 000,00		674 000,00	674 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	674 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
944 6089006 21 0001 Démolition de 100 logements - Les Arènes Tra	NPN			16		532	35 103,00	36 284,21	549,90	89/BRENNUS HABITAT/70578066	19 303 201,00	3,22%	19 924 939,90	19 303 201,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 450 549,00	17,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 891 301,00	9,80%	13 961 351,00	72,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	18	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				16		532	35 103,00	36 284,21	549,90		19 303 201,00		19 924 939,90	19 303 201,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 450 549,00	17,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 891 301,00	9,80%	13 961 351,00	72,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																																							
944 6089006 24 0001 Secteur Arènes, Secteur Cité Éducative et Sp	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	89/COMMUNE DE SENS/21890387	11 022 160,27	20,00%	13 226 592,33	11 022 160,27	5 513 871,38	50,03%	1 528 852,79	13,87%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	187 200,00	1,70%	3 792 236,10	34,41%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	16	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0,00	0,00	0,00		11 022 160,27		13 226 592,33	11 022 160,27	5 513 871,38	50,03%	1 528 852,79	13,87%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	187 200,00	1,70%	3 792 236,10	34,41%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
944 6089006 31 0001 NEUF - SENS - Secteur Est - Boulevard de Ver	NPN			118		293	20 260,00	120 752,21	1 746,32	89/BRENNUS HABITAT/70578066	35 380 397,48	5,50%	37 326 319,31	35 380 397,48	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	34 007 597,48	96,12%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 372 800,00	3,88%	31 929 800,00	90,25%	29 269 900,00	2 659 900,00	2020	2	17	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO				118		293	20 260,00	120 752,21	1 746,32		35 380 397,48		37 326 319,31	35 380 397,48	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	34 007 597,48	96,12%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 372 800,00	3,88%	31 929 800,00	90,25%	29 269 900,00	2 659 900,00				
33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
944 6089006 33 0001 Requalification (label BBC) Bât DE3 - 40. 42	NPN			9		530	36 785,00	44 513,43	641,35	89/BRENNUS HABITAT/70578066	23 592 117,55	5,50%	24 889 684,01	23 592 117,55	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 356 000,00	5,75%	17 385 217,55	73,69%	0,00	0,00%	1 192 500,00	5,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 658 400,00	15,51%	15 164 799,00	64,28%	4 668 000,00	10 496 799,00	2020	1	13	V
SOUS TOTAL 33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				9		530	36 785,00	44 513,43	641,35		23 592 117,55		24 889 684,01	23 592 117,55	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 356 000,00	5,75%	17 385 217,55	73,69%	0,00	0,00%	1 192 500,00	5,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 658 400,00	15,51%	15 164 799,00	64,28%	4 668 000,00	10 496 799,00				
34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																							
944 6089006 34 0001 Résidentialisation de 340 logements LLS - To	NPN			12		850	57 997,00	6 929,33	101,56	89/BRENNUS HABITAT/70578066	5 889 926,88	5,50%	6 213 872,85	5 889 926,88	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 534 476,88	60,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 355 450,00	39,99%	2 911 000,00	49,42%	2 911 000,00	0,00	2021	1	16	V
SOUS TOTAL 34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS				12		850	57 997,00	6 929,33	101,56		5 889 926,88		6 213 872,85	5 889 926,88	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 534 476,88	60,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 355 450,00	39,99%	2 911 000,00	49,42%	2 911 000,00	0,00				
36 ACCESSION à LA PROPRIéTé																																							
944 6089006 36 0001 Construction de 27 maisons PSLA - Quartiers	NPN			27		27	1 930,00	10 000,00	139,90	89/BRENNUS HABITAT/70578066	270 000,00	0,00%	270 000,00	270 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	270 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	2	4	V
SOUS TOTAL 36 ACCESSION à LA PROPRIéTé				27		27	1 930,00	10 000,00	139,90		270 000,00		270 000,00	270 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	270 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																							
944 6089006 37 0001 Cité Educative et Sportive, Polarité sociocu	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	89/COMMUNE DE SENS/21890387	15 092 914,00	20,00%	18 111 496,80	15 092 914,00	7 357 795,58	48,75%	2 452 598,52	16,25%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 282 519,90	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	16	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé				0		0	0,00	0,00	0,00		15 092 914,00		18 111 496,80	15 092 914,00	7 357 795,58	48,75%	2 452 598,52	16,25%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 282 519,90	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE																																							
944 6089006 38 0001 Polarité économie sociale et solidaire	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	89/BOUTIQUE ASSOC RECUPERAT	1 933 928,58	3,97%	2 010 714,30	1 933 928,58	0,00	0,00%	166 154,00	8,59%	0,00	0,00%	166 154,00	8,59%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	924 745,58	47,82%	676 875,00	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	3	V
SOUS TOTAL 38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE				0		0	0,00	0,00	0,00		1 933 928,58		2 010 714,30	1 933 928,58	0,00	0,00%	166 154,00	8,59%	0,00	0,00%	166 154,00	8,59%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	924 745,58	47,82%	676 875,00	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				182		2232	152 075,00				114 550 145,76		124 107 419,50	114 550 145,76	12 871 666,96	11,24%	4 873 355,31	4,25%	0,00	0,00%	1 522 154,00	1,33%	58 377 840,91	50,96%	0,00	0,00%	1 192 500,00	1,04%	0,00	0,00%	3 003 246,58	2,62%	32 709 382,00	28,55%	50 005 599,00	43,65%	36 848 900,00	13 156 699,00				

(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'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

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

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONTRAT : 109 - avenant n° 1	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	CONTRIBUTIONS																PRETS				EFINANCEUR			
ZONE INTERVENTION	NIVEE GRDLE COMMUNE													VILLE		EPCI	CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt Bonifié AL	Decalage Année	Decalage semestre	Durée en semestre	vérif
93047/Sens/QPV national/Arènes - Champs Plaisants	089008	89057																																		
COMMENTAIRE	LOCALISATION QPV DE RATTACHEMENT	LIEU DE REALISATION si QPV : commune	NBRE	TYPE (R/A+)	NBRE	SHP	LOGT	M2																												
															%		%		%		%		%		%		%		%		%						
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																				
109 6089006 14 0001 001 Chef de projet, Assistante de projet, Communication	NPN	6089006		0		0	0,00	0,00	0,00	89CA DU GRAND SENONAIS/246	433 760,00	7,00%	517 768,00	433 760,00	0,00	0,00%	241 875,00	55,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	39 008,00	7,44%	0,00	0,00%	12 560,00	2,89%	0,00	0,00%	102 315,00	23,91%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
109 6089006 14 0002 Diagnostics techniques LLS	NPN	6089006		0		0	0,00	0,00	0,00	89BRENNUS HABITAT/TOTEM66	570 000,00	20,00%	684 000,00	570 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	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	0,00	2017	1	2	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		1 003 760,00		1 201 768,00	1 003 760,00	0,00	0,00%	241 875,00	22,90%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	285 008,00	27,05%	35 008,00	3,42%	0,00	0,00%	12 560,00	1,19%	0,00	0,00%	474 372,00	45,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																				
109 6089006 21 0001 Démolition du bâtiment CH2 - 7 à 19 rue Cam	NPN	6089006		1		60	4 366,60	28 282,07	388,60	89BRENNUS HABITAT/TOTEM66	1 696 924,45	16,54%	1 977 644,45	1 696 924,45	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	316 317,69	18,76%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	105 336,00	6,21%	1 272 270,76	75,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	5	V
SOUS TOTAL 21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				1		60	4 366,60	28 282,07	388,60		1 696 924,45		1 977 644,45	1 696 924,45	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	316 317,69	18,76%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	105 336,00	6,21%	1 272 270,76	75,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				1		60	4 366,60				2 700 674,45		3 179 384,45	2 700 674,45	0,00	0,00%	241 875,00	8,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	601 317,69	21,83%	35 008,00	1,31%	0,00	0,00%	12 560,00	0,45%	105 336,00	3,83%	1 751 645,76	63,68%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

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

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONTRAT : 109 - avenant n° 1	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COST HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	CONTRIBUTIONS																PRETS				EFINANCEUR			
ZONE INTERVENTION	NIVEE GRDLE COMMUNE																																			
93047/Sens/QPV national/Arènes - Champs Plaisants	089008	89057																																		
COMMENTAIRE	LOCALISATION QPV DE RATTACHEMENT	LIEU DE REALISATION si QPV : commune	NBRE	TYPE (R/A+)	NBRE	SHP	LOGT	M2																												
															%		%		%		%		%		%		%		%		%						
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																				
109-6089006 14 0001 001 Chef du projet	NPN	6089006					0,00	0,00	0,00	89CA DU GRAND SENONAIS/246	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	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	86 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
109-6089006 14 0001 002 Assistante de projet	NPN	6089006					0,00	0,00	0,00	89CA DU GRAND SENONAIS/246	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	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	35 625,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
109-6089006 14 0001 003 Communication - Maison du projet	NPN	6089006					0,00	0,00	0,00	89CA DU GRAND SENONAIS/246	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	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
109-6089006 14 0001 004 Etude de programmation Urbaine et ESSP	NPN	6089006					0,00	0,00	0,00	89CA DU GRAND SENONAIS/246	185 000,00	20,00%	185 000,00	185 000,00	0,00	0,00%	92 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	18 500,00	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	35 000,00	18,92%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
109-6089006 14 0001 005 Etude de stratégie habitat	NPN	6089006					0,00	0,00	0,00	89CA DU GRAND SENONAIS/246	80 000,00	0,00%	80 000,00	80 000,00	0,00	0,00%	36 000,00	45,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	36 000,00	45,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
109-6089006 14 0001 006 Etude globale de développement économique	NPN	6089006					0,00	0,00	0,00	89CA DU GRAND SENONAIS/246	40 000,00	20,00%	48 000,00	40 000,00	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	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	6089006					0,00	0,00	0,00	89CA DU GRAND SENONAIS/246	25 000,00	20,00%	30 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	12 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
109-6089006 14 0002 001 Diagnostics techniques LLS	NPN	6089006					0,00	0,00	0,00	89BRENNUS HABITAT/TOTEM66	570 000,00	20,00%	684 000,00	570 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	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	0,00	2017	1	1	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		1 003 750,00		1 201 750,00	1 003 750,00	0,00	0,00%	241 875,00	22,90%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	285 000,00	27,05%	35 000,00	3,42%	0,00	0,00%	12 560,00	1,19%	0,00	0,00%	474 372,00	45,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																				
109-6089006 21 0001 001 Démolition du bâtiment CH2 - 7 à 19 rue C	NPN	6089006		1		60	4 366,60	28 282,07	388,60	89BRENNUS HABITAT/TOTEM66	1 696 924,45	16,54%	1 977 644,45	1 696 924,45	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	316 317,69	18,76%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	105 336,00	6,21%	1 272 270,76	75,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
SOUS TOTAL 21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				1		60	4 366,60	28 282,07	388,60		1 696 924,45		1 977 644,45	1 696 924,45	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	316 317,69	18,76%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	105 336,00	6,21%	1 272 270,76	75,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				1		60	4 366,60				2 700 674,45		3 179 394,45	2 700 674,45	0,00	0,00%	241 875,00	8,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	601 317,69	21,83%	35 000,00	1,31%	0,00	0,00%	12 560,00	0,45%	105 336,00	3,83%	1 751 645,76	63,68%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

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

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Convention de Renouvellement Urbain Arènes/Champs-Plaisants

Annexe C3

Fiches descriptives des opérations programmées + annexes graphiques

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

FAMILLE D'OPÉRATIONS CONCERNÉES

Nature d'intervention FAT Excel NPNRU

14	Etudes et conduite de projet - V. 3.4.2
15	Relogement des ménages avec minoration de loyer - V. 3.3.2
21	Démolition de LLS - V. 3.4.2
24	Aménagement d'ensemble - V. 3.5.2
31	Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux - V. 3.4.2
33	Requalification de LLS - V. 3.4.2
34	Résidentialisation de logements - V. 3.4.2
36	Accession à la propriété - V. 1.2.1
37	Equipements publics de proximité - V. 3.4.2
38	Immobilier à vocation économique - V. 3.4.2

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
CA DU GRAND SENONAIS	Conduite de Projet
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-14-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Le porteur de projet souhaite mettre en place une direction de projet forte et transversale.
1. Le Directeur(trice) de Projet avec mission OPCU :
Durée de la mission :10 semestres
- organise et pilote les études préalables nécessaires à la définition des projets.
- analyse le contexte social et urbain pour proposer des programmations d'actions cohérentes et complémentaires, afin de construire des projets de développement intégrés.
- identifie les priorités et le phasage, et impulse la convergence des acteurs dans des conventions partenariales.
- coordonne son action avec celles qui relèvent de la Politique de la Ville.
- apprécie les modalités du développent de l'information et de la concertation avec les habitants et riverains, et en impulse la mise en place.
- propose les montages opérationnels adaptés, en particulier les concessions d'aménagement qu'il convient de mettre en place.
- coordonne l'action des partenaires impliqués, et s'assure de la bonne mise en œuvre des opérations constitutives du projet.
- tient à jour les outils de suivi physique et financier, en s'assurant de la fiabilité des éléments fournis par les partenaires.
- prépare et anime l'instance partenariale de pilotage technique, qu'il réunit de manière suffisamment régulière pour garantir un partage et une mise en commun productive des points de vue.
- Sur la base des outils de suivi, il fait émerger les questions et les éventuelles difficultés rencontrées

- La mission OPCU
Durée de la mission :10 semestres
La mission OPCU assure la liaison et la coordination entre l'ensemble des intervenant à la réalisation de l'ouvrage. Il établit le calendrier d'exécution et coordonne l'avancement des travaux pour faire respecter le délai global prescrit dans le contrat et de permettre la livraison des ouvrages conformes aux prescriptions
2. Chargé d'opération :
Durée de la mission :10 semestres
La principale mission sera l'instruction financière des dépenses et des recettes des opérations sous MOA Ville et Agglomération.
Pour ce faire, le Directeur(trice)de projet avec mission OPCU devra être secondé par un(e)chargé(e) de mission qui aura pour mission :
- de s'assurer de la coordination de l'agenda du chef de projet et des partenaires pour les réunions techniques ou de pilotage que cet agent devra aussi organiser : comités techniques, comités de pilotage ou revues de projet en assurant les compte-rendu de ces réunions.
- La mission consistera aussi à suivre les marchés publics de travaux et le respect des échéances (OS travaux) en relation avec le chef de projet et les services techniques.
- La communication sur le projet sera aussi assurée par ce(tte)chargé(e) d'opération qui devra avoir des compétences informatiques avérées.

3. Assistance à Maitrise d'ouvrage
Durée de la mission : 16 semestres (à bons de commande)
Il s'agira d'une mission d'assistance globale à la Direction de projet, aux Maires des communes concernées, et aux autres maîtres d'ouvrages dans le suivi et la mise en œuvre des opérations inscrites dans la convention financière et opérationnelle NPNRU.
MEMOIRE DU QUARTIER
Durée de la mission :16 semestres (à bons de commande)
Dans le cadre de la maison du projet qui sera basée au centre social des champs-plaisants, il sera développé des actions portant sur l'histoire et la mémoire du quartier.
Les structures seront donc invitées à travailler collectivement, afin de donner une logique globale au projet NPNRU mis en œuvre.
L'objectif sera de mettre l'humain au centre du processus de rénovation, permettant l'expression des habitants.
COMMUNICATION/CONCERTATION
Durée de la mission :16 semestres (à bons de commande)
Les actions portant sur la participation et la coconstruction seront menées principalement dans le cadre de la maison du projet qui sera installée dans le centre social des champs-plaisants.
Le conseil citoyen, participera à la définition des projets qui vont prendre forme sur le territoire.
D'une manière générale, les actions envisagées impliquerons d'une façon ou d'une autre les habitants des Arènes/Champs-Plaisants. Ils seront pour cela,accompagnés par des structures culturelles et des artistes principalement issus du territoire.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Sens et Agglomération	La Direction de projet interviendra sur le QPV ou hors 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

Commentaires
L'équipe projet sera opérationnelle dés la signature de la convention NPNRU.

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	1	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	1

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement	néant	Nombre de ménages concernés	néant

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
Chef de Projet	115 000,00 €	100%	10	
Chargé d'opération	95 000,00 €	100%	10	
Nombre d'ETP moyen par an	1,25			

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	16 semestre(s)	

Commentaires
néant

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	néant
	néant
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION	100 000,00 €	35,00%	35 000,00 €
HISTOIRE ET MÉMOIRE	100 000,00 €	35,00%	35 000,00 €
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	141 500,00 €	50,00%	70 750,00 €
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**341 500,00 €**	**41,22%**	**140 750,00 €**

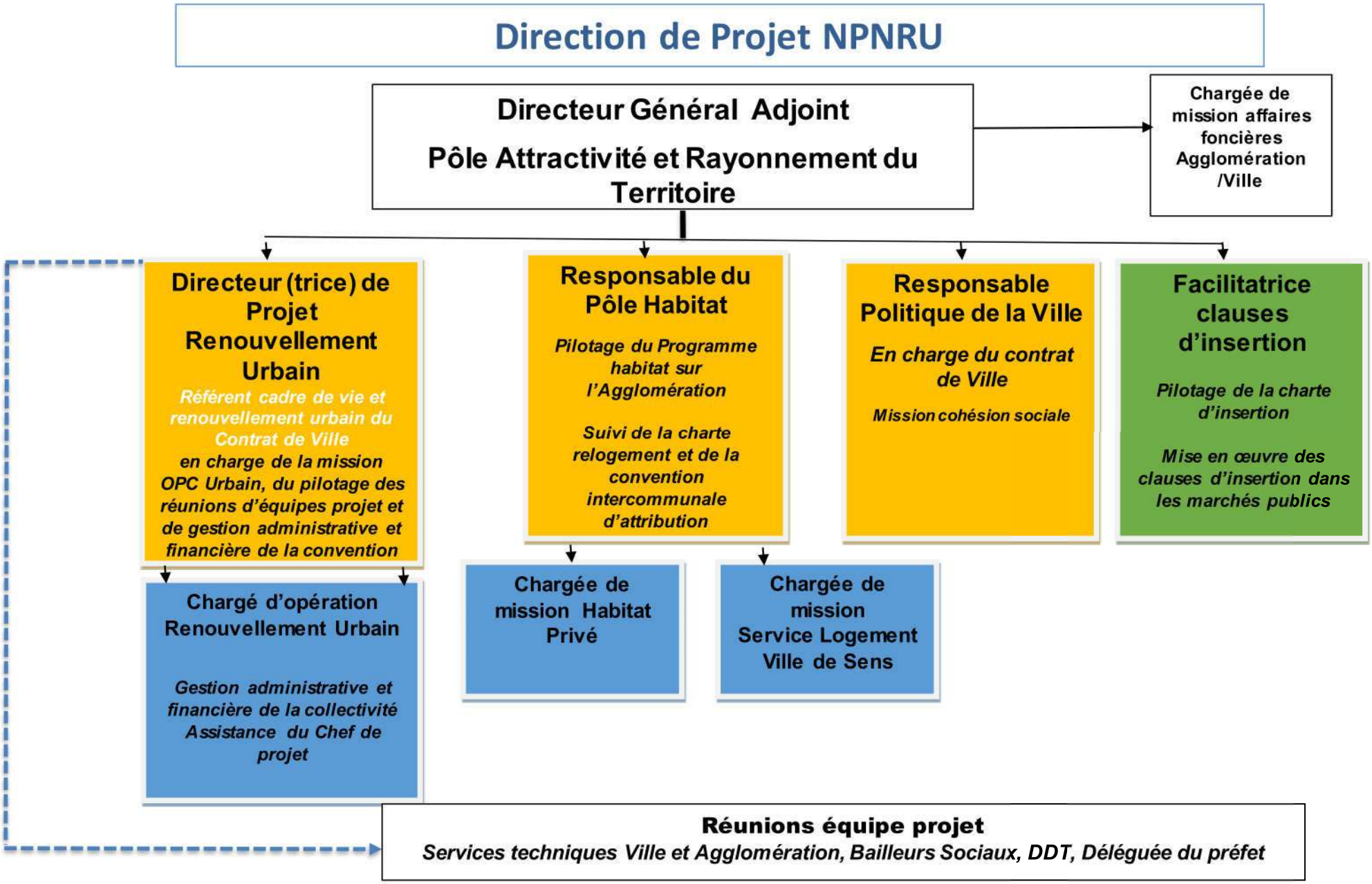
MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	1 050 000,00 €	50,00%	525 000,00 €
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :	**1 050 000,00 €**	**50,00%**	**525 000,00 €**
TOTAL SUBVENTION :			**665 750,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 391 500,00 €	montant TTC :	1 459 800,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	725 750,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	665 750,00 €		
	Total des co-financements :	1 391 500,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

La conduite de projet



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.3.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Minoration de loyer liée au relogement de l'ensemble des démolitions
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-15-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
ARENES
Le quartier des Arènes constitué de 232 logts a vocation à être démoli totalement. Il est composé de logements de tous types mais avec des surfaces très inférieures aux surfaces moyennes actuelles (construction fin de années 1950).
Les immeubles sont de petites surfaces, les appartements sont chauffés au gaz et les charges sont faibles. Enfin le quartier est parmi le zonage QPV le plus pauvre.
En conséquence le relogement des familles va nécessiter des minorations de loyers que l'on peut estimer à minima à 30 % des relogements eu égard au prix de l'offre nouvelle et du loyer moyen de nos autres immeubles y compris champs-plaisants.
CHAMPS PLAISANTS
Les immeubles démolis sur Champs-Plaisants, outre les raisons techniques ou de sécurité qui justifient leur démolition, sont essentiellement habités par nos locataires les plus pauvres (nous y comptons beaucoup d'ancien PSR). Ils sont habités par d'anciens locataires dont les loyers ont faiblement augmenté au fil des années. La minoration de loyer jouera au minimum au profit de 20 % des habitants, puisqu'ils seront relogés pour certains dans des pavillons et pour d'autres dans la reconstitution de l'offre dont le loyer PLAI est légèrement supérieur.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (Si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier QPV des Arènes	néant
Commune	
Sens	
Quartier de rattachement de l'opération	
89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	

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

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :
Identification des opérations à l'origine du relogement des ménages :

Nature d'opération	Libellé précis de l'opération	Idtop	Nombre de ménages total à reloger	Dont nombre de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer
Démolition de logements locatifs sociaux	Démolition de 100 logements - Les Arènes Tranche 1 : Bats J. K. I. F. G	944-6089006-21-0001-001	88	26
Démolition de logements locatifs sociaux	Démolition de 178 logements - Bat DC : 1 à 7 rue Edmond Michelet et 26 à 30 Avenue de la Marne / Bât DE2 : 3 à 15 rue d'Amsterdam / Bat DC : 19 à 23 Avenue de la Marne	944-6089006-21-0001-002	138	28
Démolition de logements locatifs sociaux	Démolition de 132 logements - Les Arènes Tranche 2 : Bats L et M et Tranche 3 : Bats H. C. B. D. E	944-6089006-21-0001-003	129	38
Démolition de logements locatifs sociaux	Démolition de 122 logements - Bât DL : 1 à 7 rue Rouget de l'Isle / Tour DA : 10 Avenue de la Marne	944-6089006-21-0001-004	120	24
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
		Total	**475**	**116**

Pourcentage de ménages concernés par l'indemnité à l'échelle des opérations à l'origine du relogement :	24%	Pour mémoire,le cas échéant, pourcentage de ménages relogés dans le neuf ou moins de 5 ans dans le PNRU :	8%
Objectif cible de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à l'échelle du projet de renouvellement urbain	41%		

Organismes HLM potentiellement identifiés pour accueillir les ménages dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné APL depuis moins de 5 ans à la date du relogement (et par conséquent bénéficiaire in fine de l'indemnité pour relogement avec minoration de loyer):	Brennus Habitat, Domanys, Mon Logis

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	18 semestre(s)	

Commentaires
Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Nombre de ménages relogés	Montant de subvention forfaitaire
T1/T2	29 ménage(s)	58 000,00 €
T3	40 ménage(s)	240 000,00 €
T4/T5 et +	47 ménage(s)	376 000,00 €
Total	**116 ménage(s)**	**674 000,00 €**
Dont majoration pour Excellence :		
Montant de subvention		**674 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) : *Correspondant à la somme des aides pour minoration de loyer*	montant HT :	674 000,00 €	montant TTC :	674 000,00 €
Co-financements: *Uniquement pour les aides pour minoration de loyer (hors fonds-propres)*	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	674 000,00 €		
	Total des co-financements :	674 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Démolition de 100 logements - Les Arènes Tranche 1 : Bâtiments J. K. I. F. G et un ancien bâtiment commercial
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-21-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Le quartier construit dans les années 1950, est composé de barres comportant des appartements de petites surfaces, obsolètes, inconfortables et inadaptés aux besoins actuels. Au fil des ans la population s'est communautarisée, générant de graves problèmes d'insécurité. A l'issue des études du protocole, la démolition de l'intégralité du quartier est apparue comme une évidence (démolition en 3 phases successives).
La situation géographique des Arènes entre le cœur historique de la ville et le pôle culturel St Savinien est privilégiée et très attractive. La création d'un nouveau quartier résidentiel favorisera la mixité sociale : logement social et privé (en accession comme en locatif), petit collectif, logement intermédiaire et individuel. Il aura vocation à attirer une population rajeunie dans un cadre de vie attractif, conçu sur les principes d'écoquartier. Il sera connecté au quartier des Champs-Plaisants via la rue Saint Pierre le Vif requalifiée. Les missions d'appui relogement et reconstitution de l'offre permettront de préciser les objectifs de reconstruction sur site et donc les valorisations foncières, avec une comité d'engagement de clause de revoyure prévu fin 2020.
Le relogement sera assuré en interne par Brennus Habitat par une équipe dédiée composée d'une chargée de coordination relogement, d'une conseillère en économie sociale et familiale et de notre référent de proximité. La mission d'appui relogement, portée par l'ANRU, viendra accompagner cette équipe. Tous les ménages seront rencontrés afin de prendre en compte leurs besoins et leurs souhaits en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge (relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement....).
Le bâtiment situé 68 boulevard de Verdun, initialement surface commerciale, a été transformé il y a plusieurs années en local cultuel (Eglise Evangélique).
Ce local était destiné à la démolition, ce qui a précipité le départ de son locataire (lequel a décidé de s'installer dans la Zone d'activités des Vauguillettes).
Depuis lors, ce bâtiment désaffecté était source de toutes les incivilités et a bénéficié de ce fait de la part de l'ANRU, d'une autorisation anticipée de démarrage pour sa démolition en phase protocole. Les travaux de démolition ont démarré le 20 juin 2018 et se sont achevés le 21 décembre 2018.
Le comité d'engagement du 11 Septembre 2019 a donc accepté que la date de prise en compte des dépenses soit fixée au 31 mai 2018.
VNC = date retenue pour le calcul : 31/12/2018 - IPE = de septembre 2018 à août 2019 pour les 12 mois retenus pour le calcul

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
2 à 8 rue des Alouettes - 68 à 74 Boulevard de Verdun - 9, 11, 13 rue Stéphane Mallarmé - Quartier QPV des Arènes - 89100 SENS - Parcelle AX n° 348	Voir document annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Parcelle AX n° 348 de 10 783 m²
Période de construction des bâtiments à démolir :	1959 à 1961		
Nombre de LLS concernés :	100	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Reconstruction de 40 LLS par le bailleur sur 4 390 m² et de 8 logements PLS sur 2 000 m² par le bailleur également dans le droit commun afin d'apporter une diversification de l'offre. Les 4 393 m² restant vont constituer une réserve foncière
Nombre de ménages à reloger :	88		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	1	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	Pour les bâtiments J. K. I. F. G. en 2015 : 5.530€/logt
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	local commercial (centre évangélique)	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	néant
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	néant
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Présence d'amiante dans les parties communes (conduits de ventilation, d'évacution, flocage des caves) et dans les logements (faïences, sols…) ce qui représente un coût d'environ 30% du lot démolition et désamiantage.	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	La mission d'appui sur la co-construction et le relogement travaille actuellement avec le porteur de projet afin d'organiser une réunion publique qui présentera le projet aux habitants. Brennus Habitat y sera bien évidemment associé afin de répondre aux questions des locataires.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	31/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 31/05/2018

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 31/05/2018 accordée lors du comité d'engagement du 11/09/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
	Montant des dépenses subventionnables :	3 254 408,47 €
	Montant des recettes retenues :	970 470,00 €
	Assiette subventionnable (déficit) :	**2 283 938,47 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :		80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :		
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :		
	TAUX DE SUBVENTION RETENU	**80,00%**
	MONTANT DE LA SUBVENTION	**1 827 150,78 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 254 408,47 €	montant TTC :	3 354 103,40 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	456 787,69 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	970 470,00 €		
	ANRU :	1 827 150,78 €		
	Total des co-financements :	3 254 408,47 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :	- €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

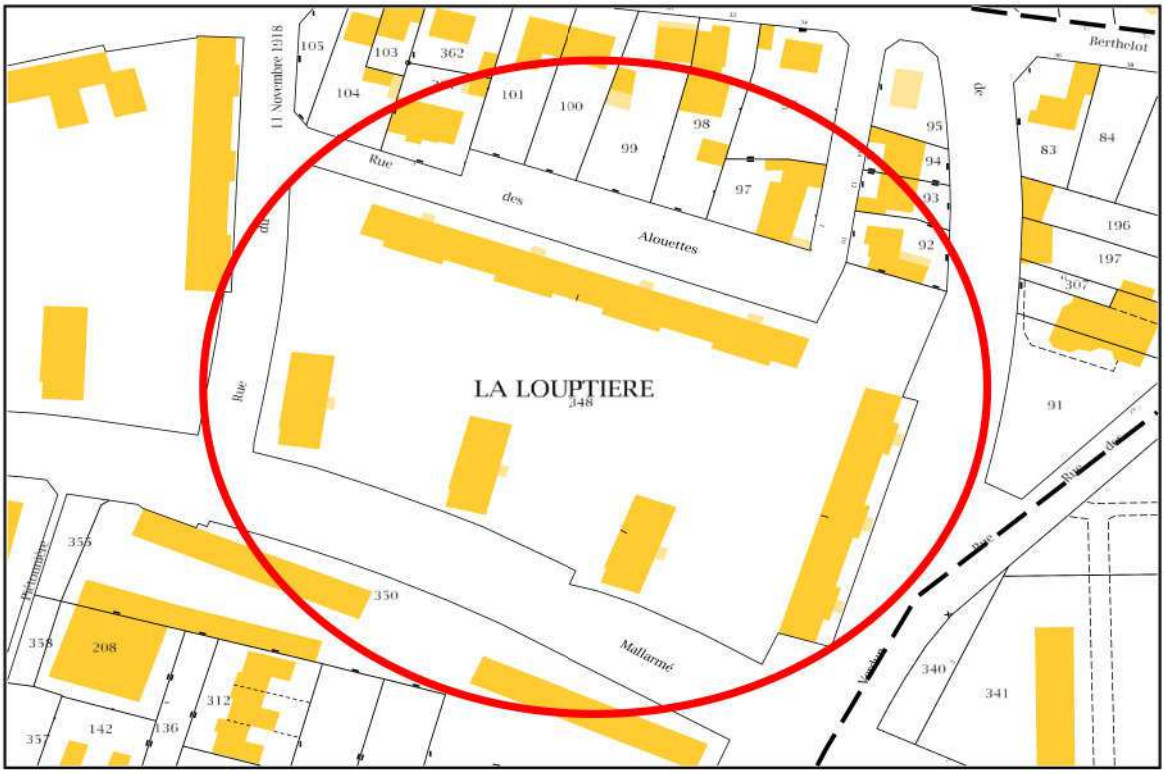
Commentaires particuliers, le cas échéant

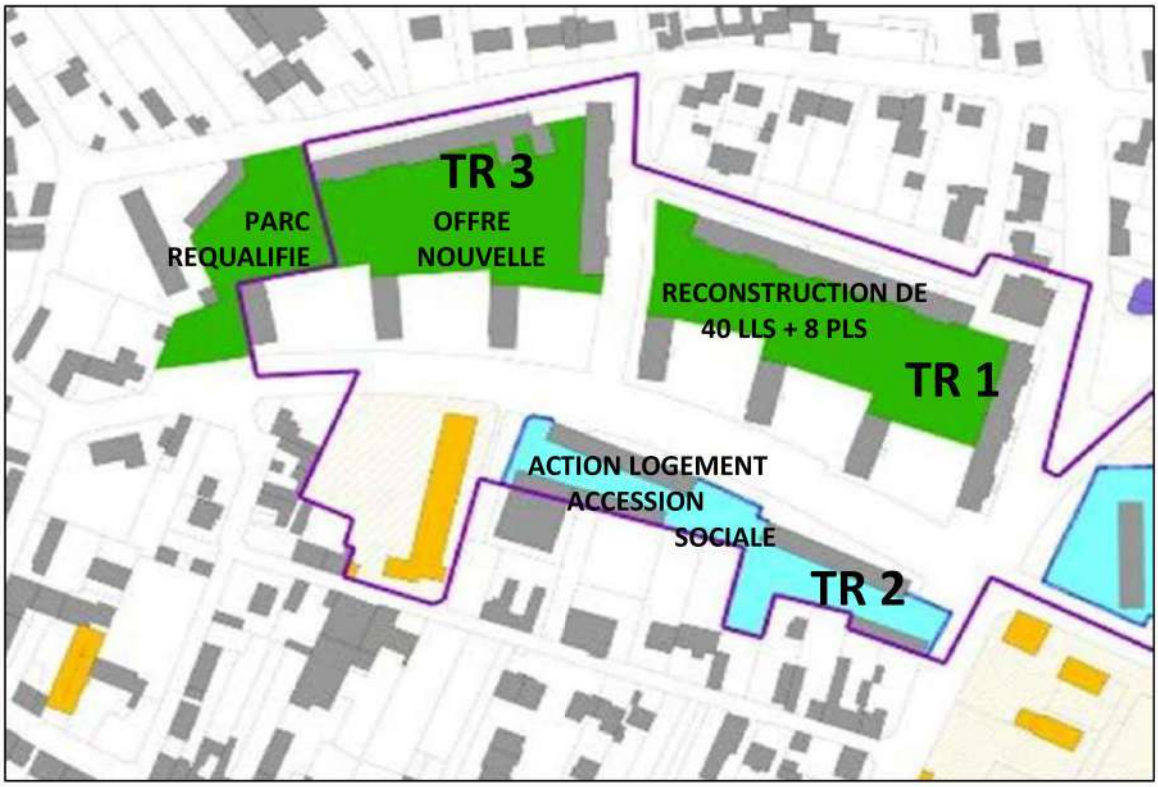
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Démolition de logements locatifs sociaux

Les Arènes – Tranche 1

Parcelle AX n° 348





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment J – 2 à 8 rue des Alouettes



Bâtiment K – 70 à 74 Boulevard de Verdun

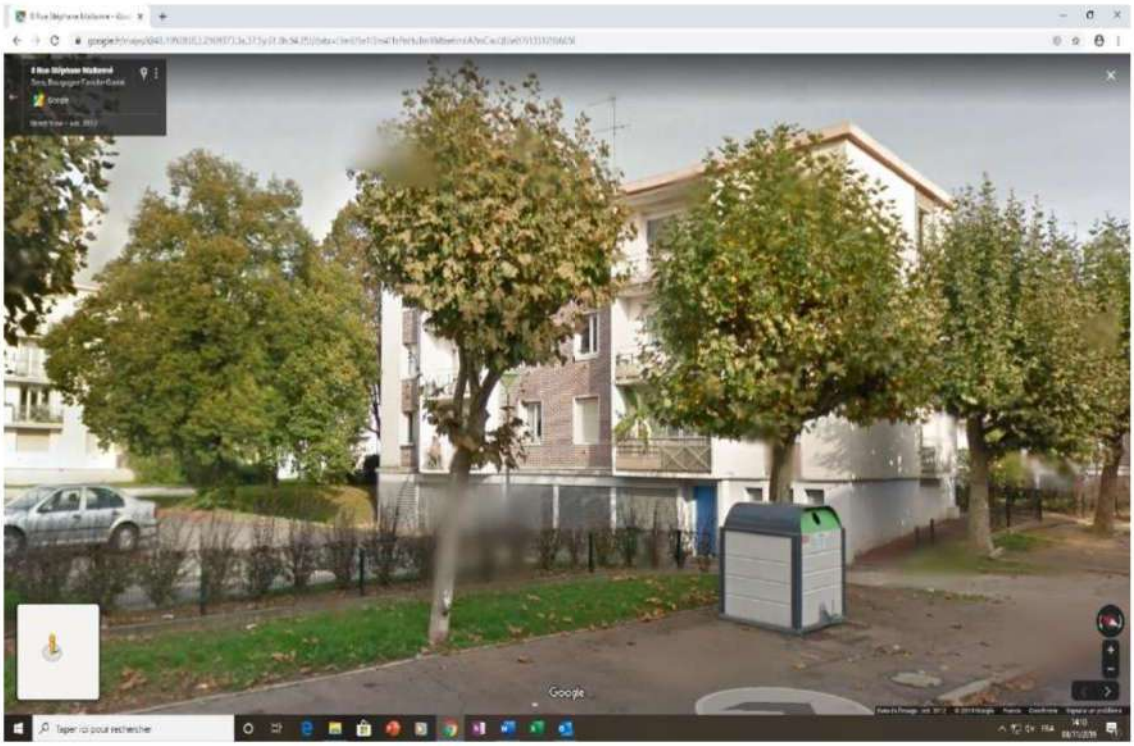


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment I – 9 rue Stéphane Mallarmé



Bâtiment F – 11 rue Stéphane Mallarmé



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment G – 13 rue Stéphane Mallarmé



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Démolition de 178 LLS - Bât DC : 1 à 7 rue Edmond Michelet et 26 à 30 Av de la Marne / Bât DE2 : 3 à 15 rue d'Amsterdam / Bât BC : 19 à 23 Av de la Marne
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-21-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

La démolition des immeubles DE2 et DC permettra, sur l'emprise libérée, de positionner 25 maisons individuelles locatives sociales accessibles afin d'accueillir des personnes âgées et de répondre ainsi à la demande liée au vieillissement de la population du quartier. De plus, ces nouvelles constructions feront le lien avec l'environnement pavillonnaire existant. La démolition partielle du bâtiment BC permettra d'aérer le quartier qui gagnera en attractivité, confortée par les requalifications et résidentialisations prévues sur les immeubles de l'avenue de la Marne (la partie requalifiée de l'immeuble BC fait l'objet d'une FAT 33). Ces démolitions se justifient en raison de l'état du bâti (dégradé malgré des travaux d'entretien et une réhabilitation en 2006), de problèmes techniques et de faits d'incivilité récurrents (trafic de produits illicites...), malgré les nombreuses interventions du bailleur et de la police. Elles permettront de redonner de la sérénité au coeur du quartier. Le relogement des familles hors et dans le quartier est une opportunité accueillie favorablement par les habitants.
Le relogement sera mené en interne par Brennus Habitat par une équipe dédiée composée d'une chargée de coordination relogement, d'une conseillère en économie sociale et familiale et de notre référent de proximité. La mission d'appui relogement, portée par l'ANRU, viendra accompagner cette équipe.proximité. Tous les ménages seront rencontrés afin de prendre en compte leurs besoins et leurs souhaits en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge (relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement....).
VNC = date retenue pour le calcul : 31/12/2018 - IPE = de septembre 2018 à août 2019 pour les 12 mois retenus pour le calcul

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier QPV des Champs-Plaisants - 89100 SENS - Parcelles CD n° 76, 77, 93, 96	Voir document annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Parcelles CD n° 76 de 1 648 m² - CD n° 77 de 1 559 m² - CD n° 93 et 96 de 266 m² et 534 m² - Total de 4 007 m²
Période de construction des bâtiments à démolir :	1972 et 1973		
Nombre de LLS concernés :	178	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Reconstruction de 25 LLS par le bailleur sur 2 243 m², cession de 964 m² à la commune pour création d'espaces publics et 800 m² conservé par le bailleur pour résidentialisation
Nombre de ménages à reloger :	138		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	néant	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	Bât DC en 2002 : 2 640 € / logt - Bâts DE2 et BC en 2006 : 9 700 €/logt
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	néant	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	néant
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	néant
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Présence d'amiante dans les parties communes (sols, murs, conduits, terrasse, façades) et dans les logements représentant jusqu'à 50% du lot démolition - désamiantage	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	La mission d'appui sur la co-construction et le relogement travaille actuellement avec le porteur de projet afin d'organiser une réunion publique qui présentera le projet aux habitants. Brennus Habitat y sera bien évidemment associé afin de répondre aux questions des locataires.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	6 285 429,78 €
Montant des recettes retenues :	262 431,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**6 022 998,78 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**80,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**4 818 399,02 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	6 285 429,78 €	montant TTC :	6 510 685,24 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 204 599,76 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	262 431,00 €		
	ANRU :	4 818 399,02 €		
	Total des co-financements :	6 285 429,78 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :	- €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

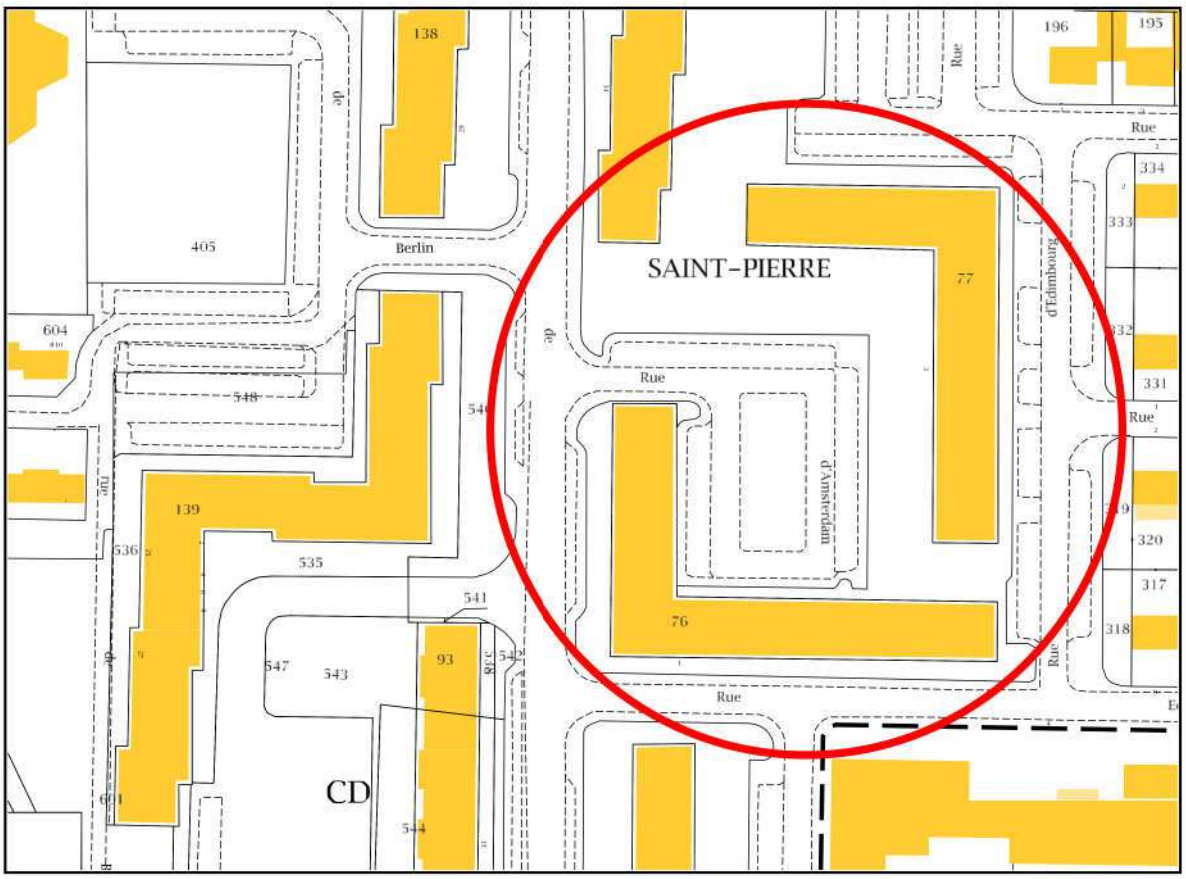
Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

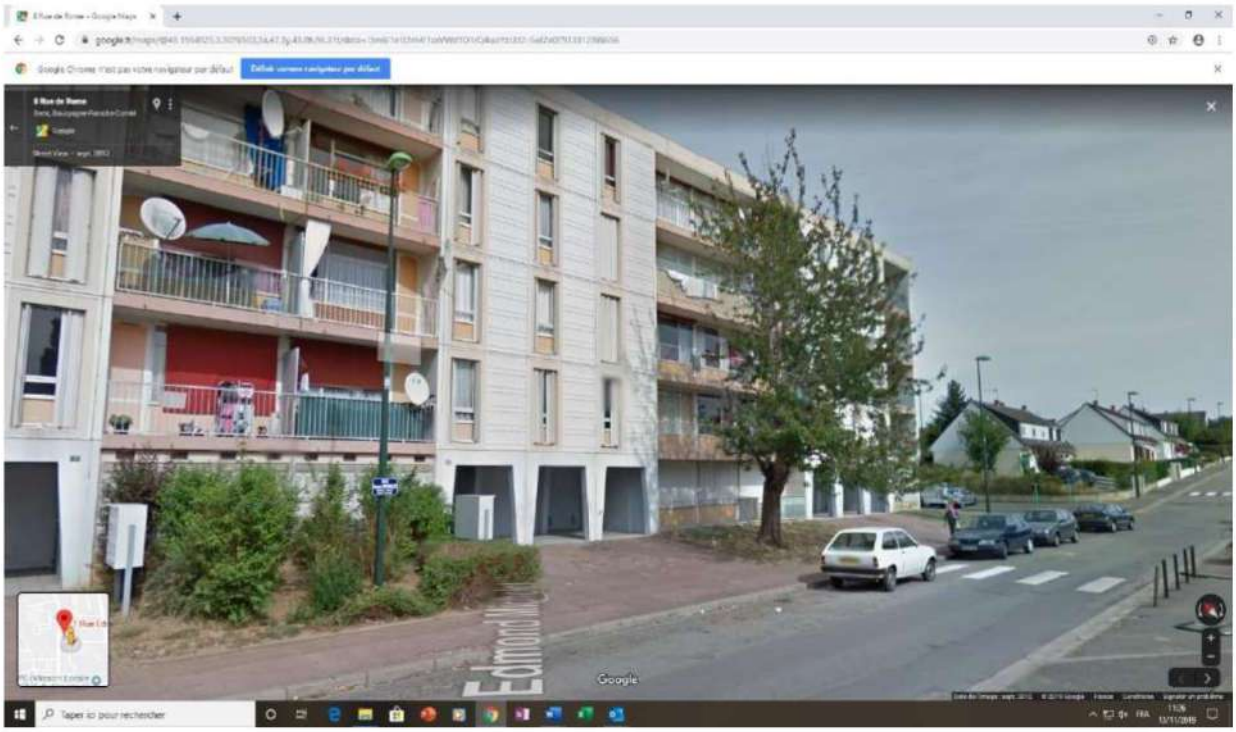
Démolition de logements locatifs sociaux

Bâtiment DC – 1 à 7 rue Edmond Michelet et 26 à 30 Avenue de la Marne
Bâtiment DE2 – 3 à 15 rue d'Amsterdam

Parcelles CD n° 76 et 77

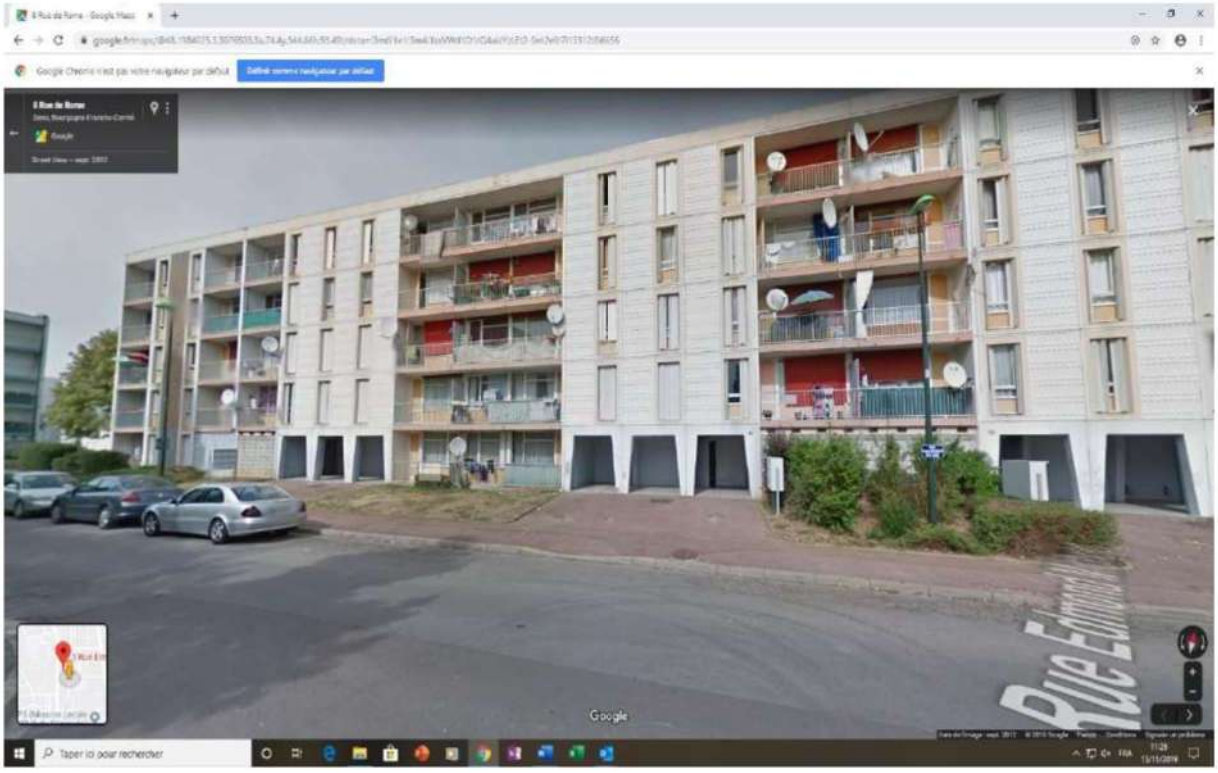


Bâtiment DC - 5 et 7 rue Edmond Michelet

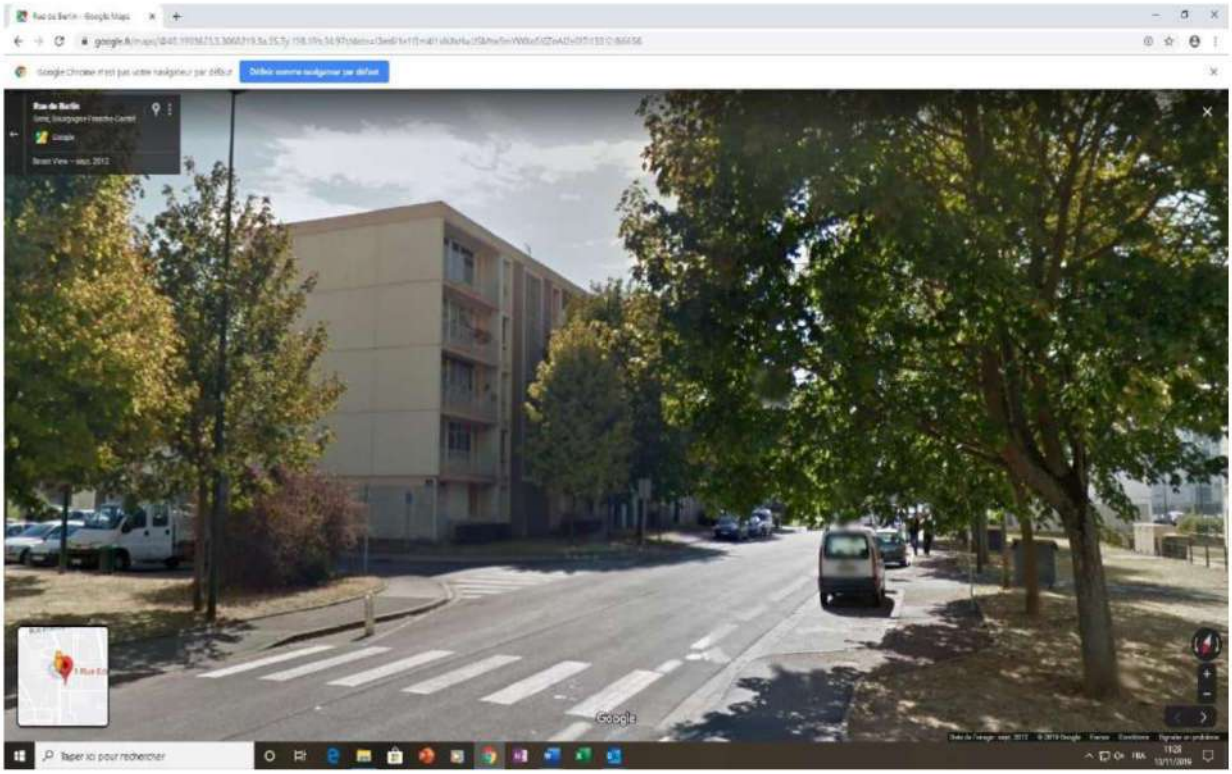


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment DC - 1 à 5 rue Edmond Michelet

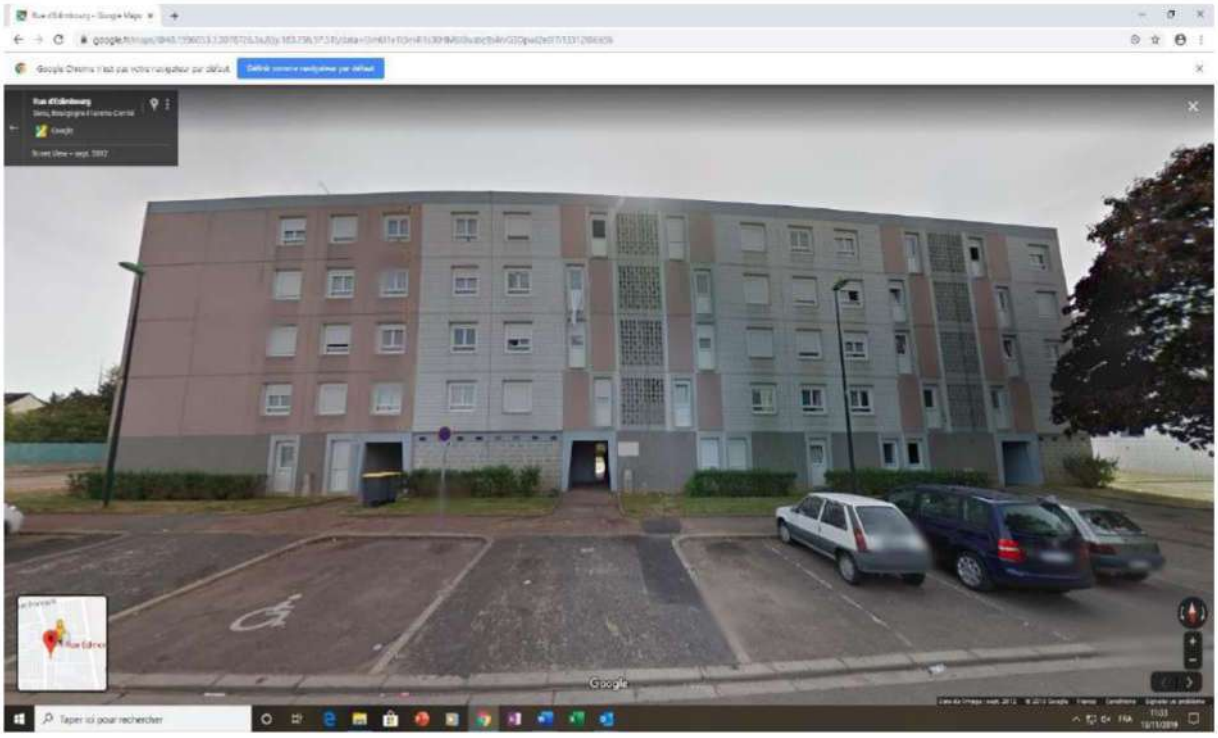


Bâtiment DC - 26 à 30 Avenue de la Marne

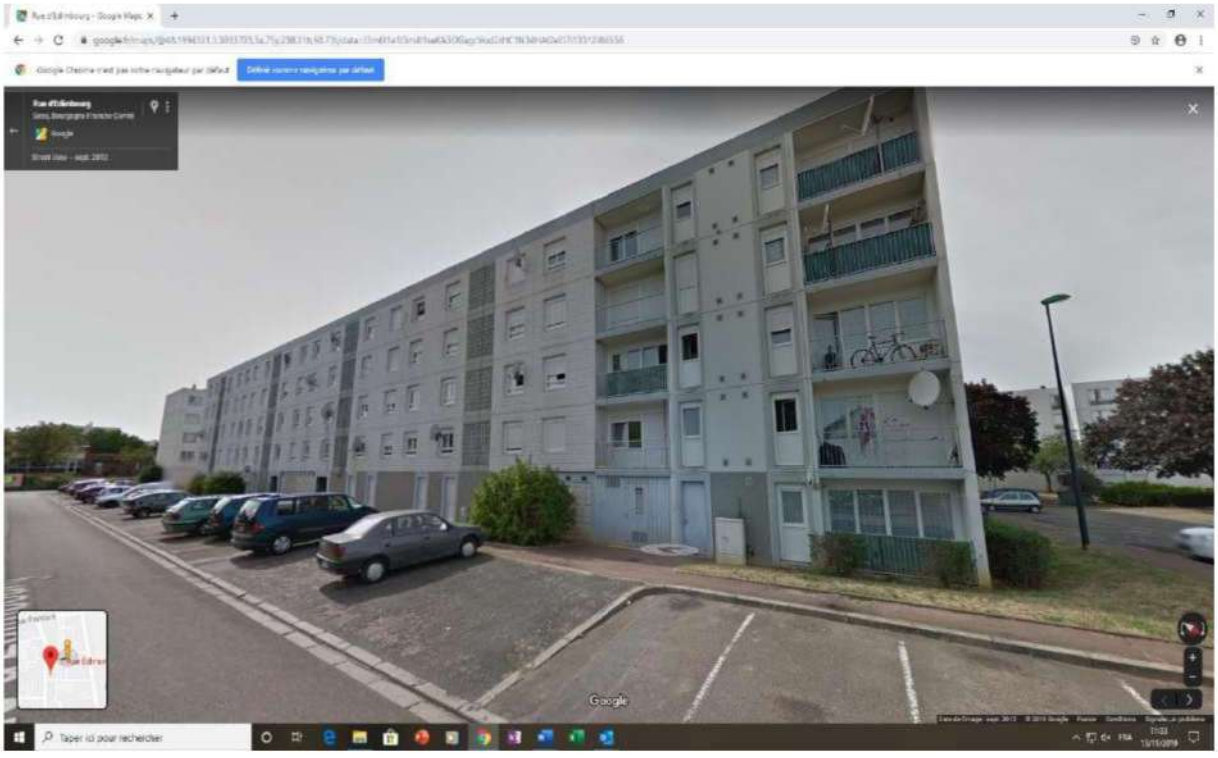


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment DE2 – 3 à 7 rue d'Amsterdam

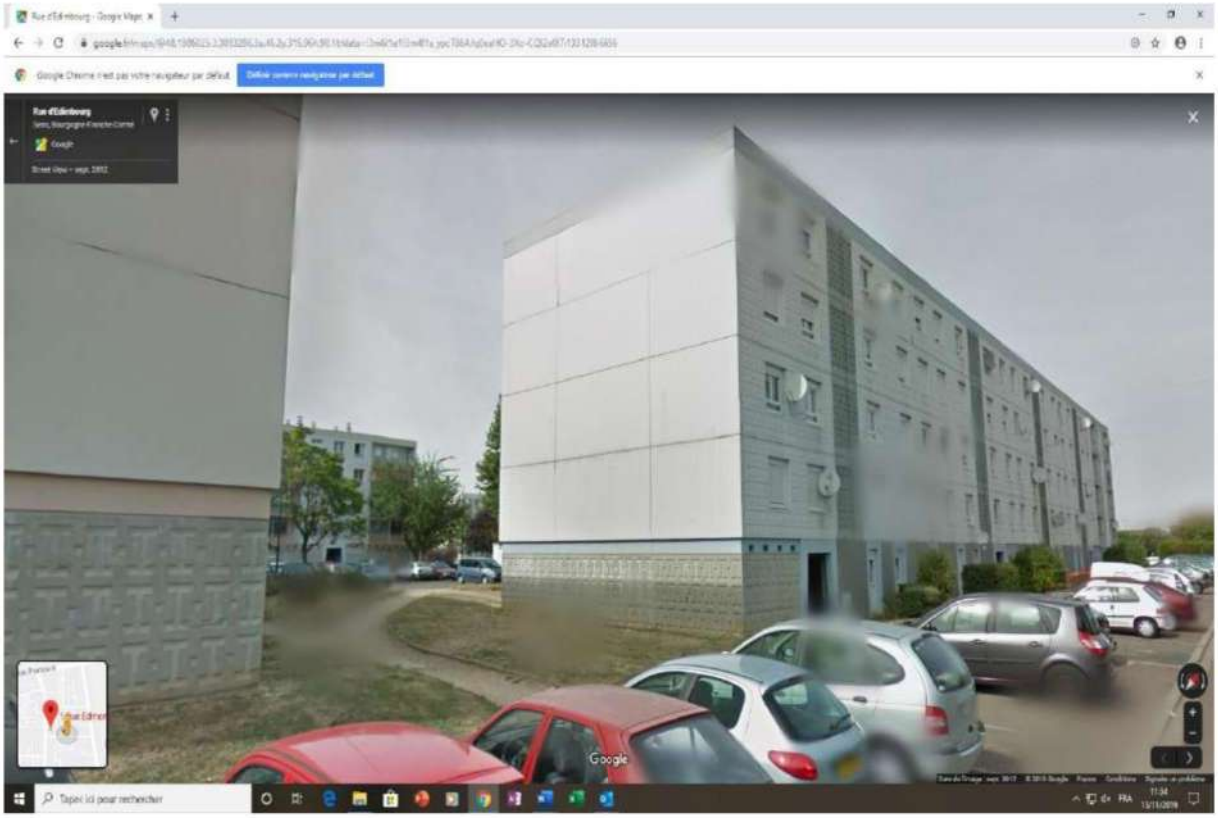


Bâtiment DE2 – 9 à 15 rue d'Amsterdam



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment DE2 – 15 à 9 rue d'Amsterdam



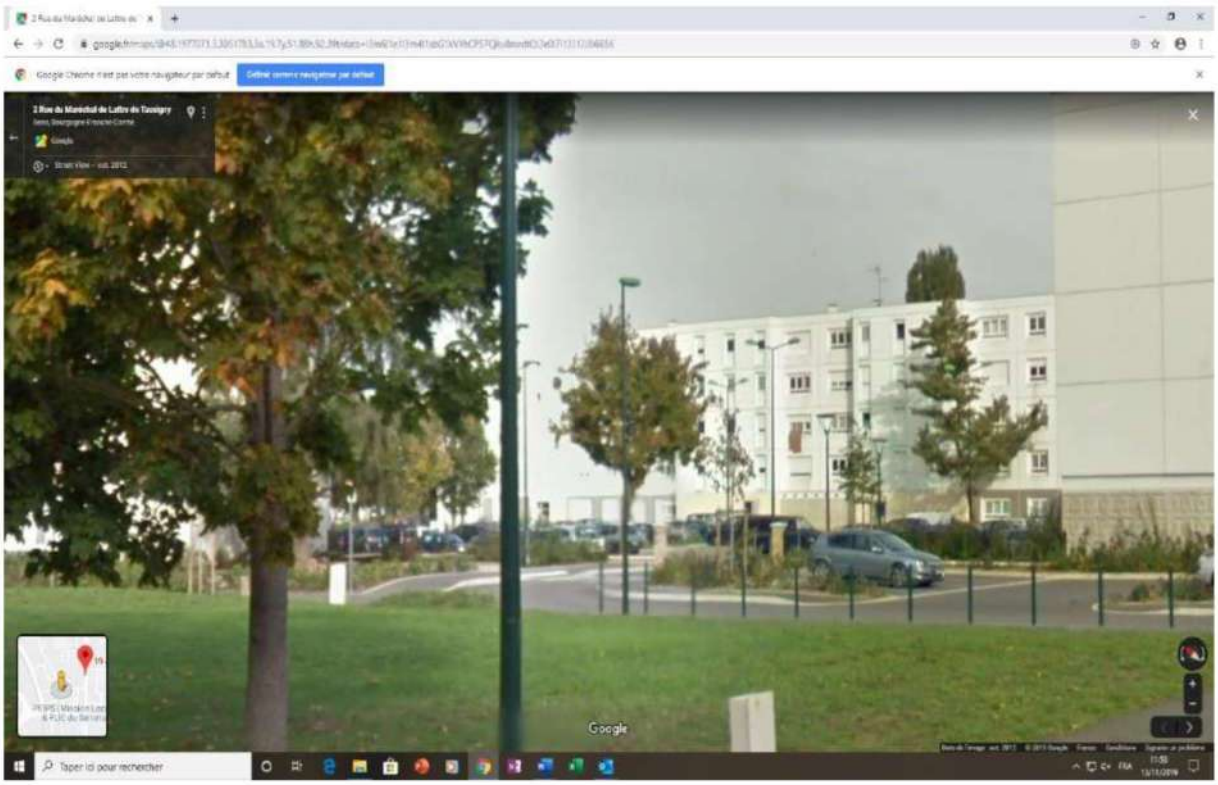
Bâtiment BC –19 à 23 Avenue de la Marne

Parcelles CD n° 93 et 96

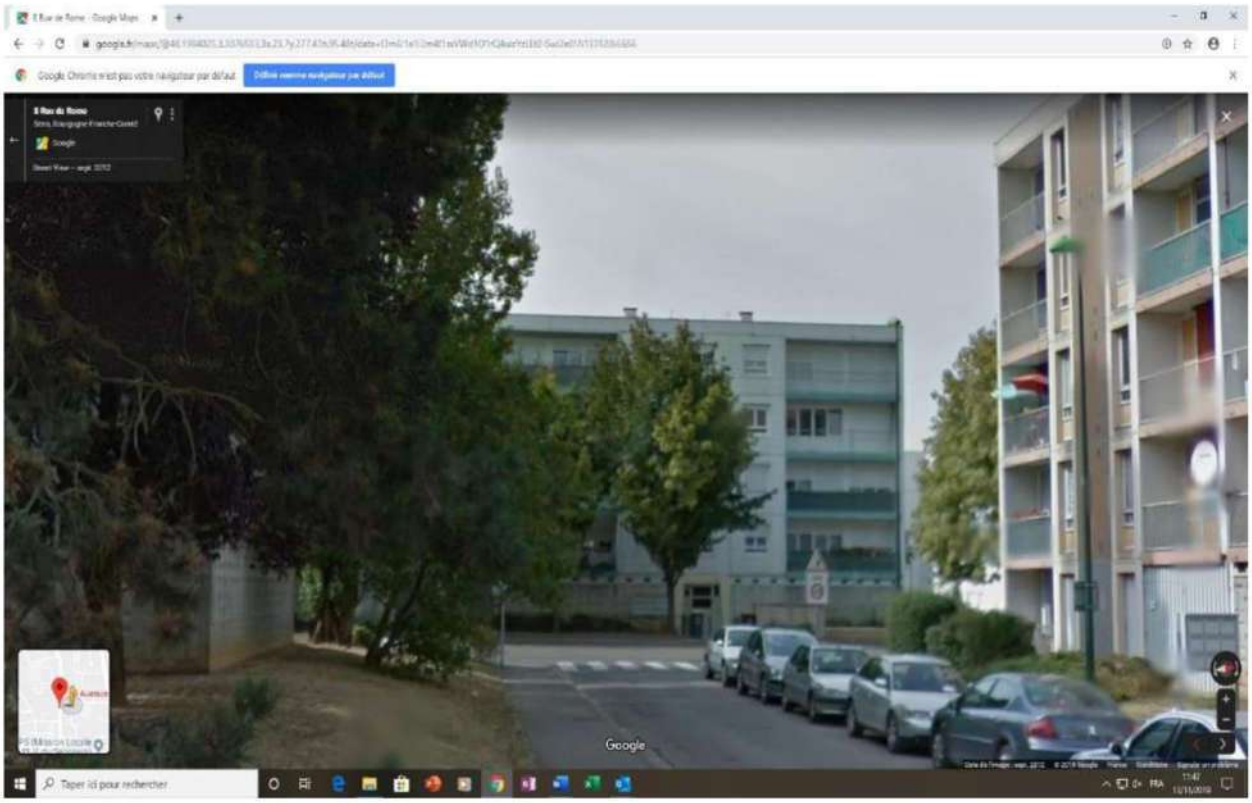


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment BC –19 à 23 Avenue de la Marne
Façade arrière



Bâtiment BC –19 à 23 Avenue de la Marne
Façade avant



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Démolition de 132 logements - Les Arènes Tranche 2 : Bâts L et M et Tranche 3 : Bâts H. C. B. D. E
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-21-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Le quartier construit dans les années 1950, est composé de barres comportant des appartements de petites surfaces, obsolètes, inconfortables et inadaptés aux besoins actuels. Au fil des ans la population s'est communautarisée, générant de graves problèmes d'insécurité.
A l'issue des études du protocole, la démolition de l'intégralité du quartier est apparue comme une évidence (démolition en 3 phases successives).
La situation géographique des Arènes, entre le cœur historique de la ville et le pôle culturel St Savinien est privilégiée et attractive. La création d'un nouveau quartier résidential favorisera la mixité sociale : logement social et privé (en accession comme en locatif), petit collectif, logement intermédiaire et individuel. Il aura vocation à attirer une population rajeunie dans un cadre de vie attractif, conçu sur les principes d'un écoquartier. Il sera connecté au quartier des Champs-Plaisants via la rue Saint-Pierre le Vif requalifiée.
Le relogement sera assuré en interne par Brennus Habitat par une équipe dédiée composée d'une chargée de coordination relogement, d'une conseillère en économie sociale et familiale et de notre référent de proximité. La mission d'appui relogement, portée par l'ANRU, viendra accompagner cette équipe.proximité. Tous les ménages seront rencontrés afin de prendre en compte leurs besoins et leurs souhaits en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge (relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement....).
VNC = date retenue pour le calcul : 31/12/2018 - IPE = de septembre 2018 à août 2019 pour les 12 mois retenus pour le calcul

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier QPV des Arènes - 89100 SENS - Parcelles AX n° 350 et 353	Voir document en annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires

La démolition comprend 7 bâtiments au total. La colonne relative au bâtiment 6 dans l'onglet 2 - "caractéristiques techniques de l'opération" comprend 2 bâtiments.

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Parcelles AX n° 350 de 4 437 m² et AX n ° 353 de 9 100 m² soit un total de 13 537 m²
Période de construction des bâtiments à démolir :	1959 à 1966		
Nombre de LLS concernés :	132	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Cession de 3 937 m² à Action Logement pour 12 maisons en accession - Cession de 1 600 m² à la ville de Sens pour aménagement par public - Réserve foncière de 8 000 m² pour cession pour diversification de l'offre
Nombre de ménages à reloger :	129		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	néant	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	Pour les 2 Tranches des Arènes en 2014 : 6 500 €/logt
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	néant	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	néant
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	néant
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Présence d'amiante dans les parties communes (conduits de ventilation, d'évacution, flocage des caves) et dans les logements (faïences, sols…) ce qui représente un coût d'environ 30% du lot démolition et désamiantage.	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	La mission d'appui sur la co-construction et le relogement travaille actuellement avec le porteur de projet afin d'organiser une réunion publique qui présentera le projet aux habitants. Brennus Habitat y sera bien évidemment associé afin de répondre aux questions des locataires.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	11 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	5 025 274,30 €
Montant des recettes retenues :	658 400,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**4 366 874,30 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**80,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**3 493 330,44 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 985 274,30 €	montant TTC :	5 138 331,16 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	833 543,86 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	658 400,00 €		
	ANRU :	3 493 330,44 €		
	Total des co-financements :	4 985 274,30 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :	- €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

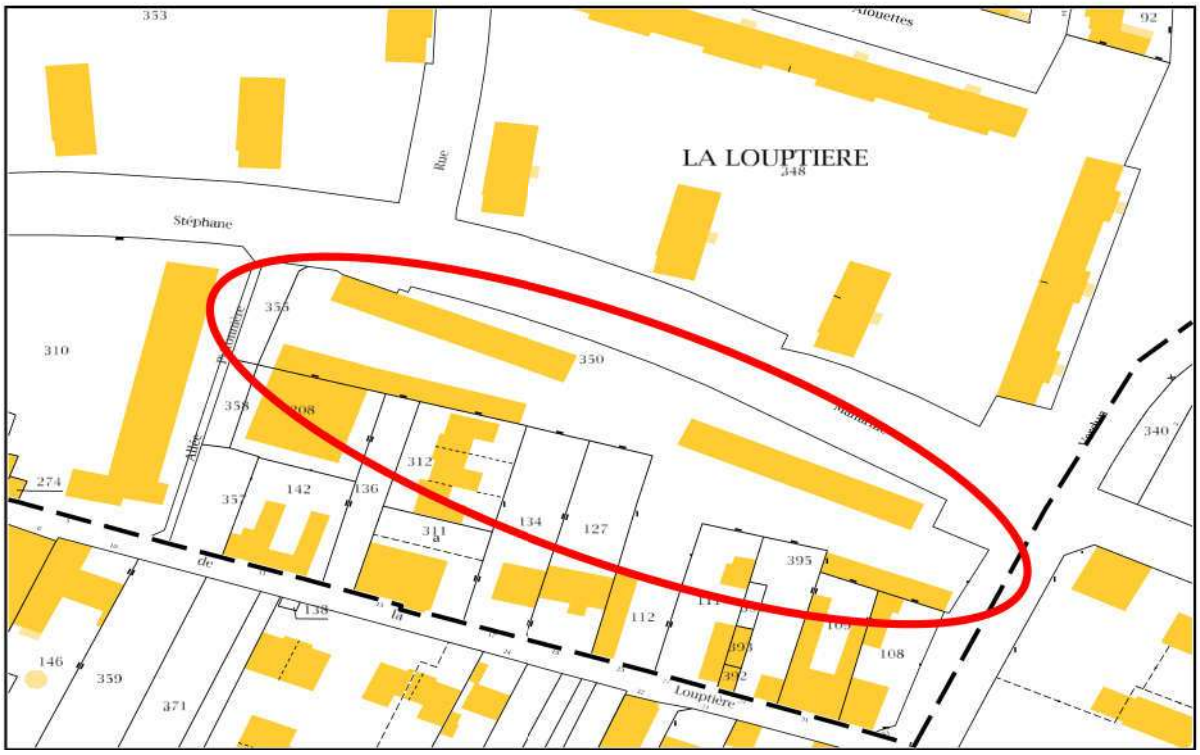
Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Démolition de logements locatifs sociaux

Les Arènes – Tranches 2 et 3

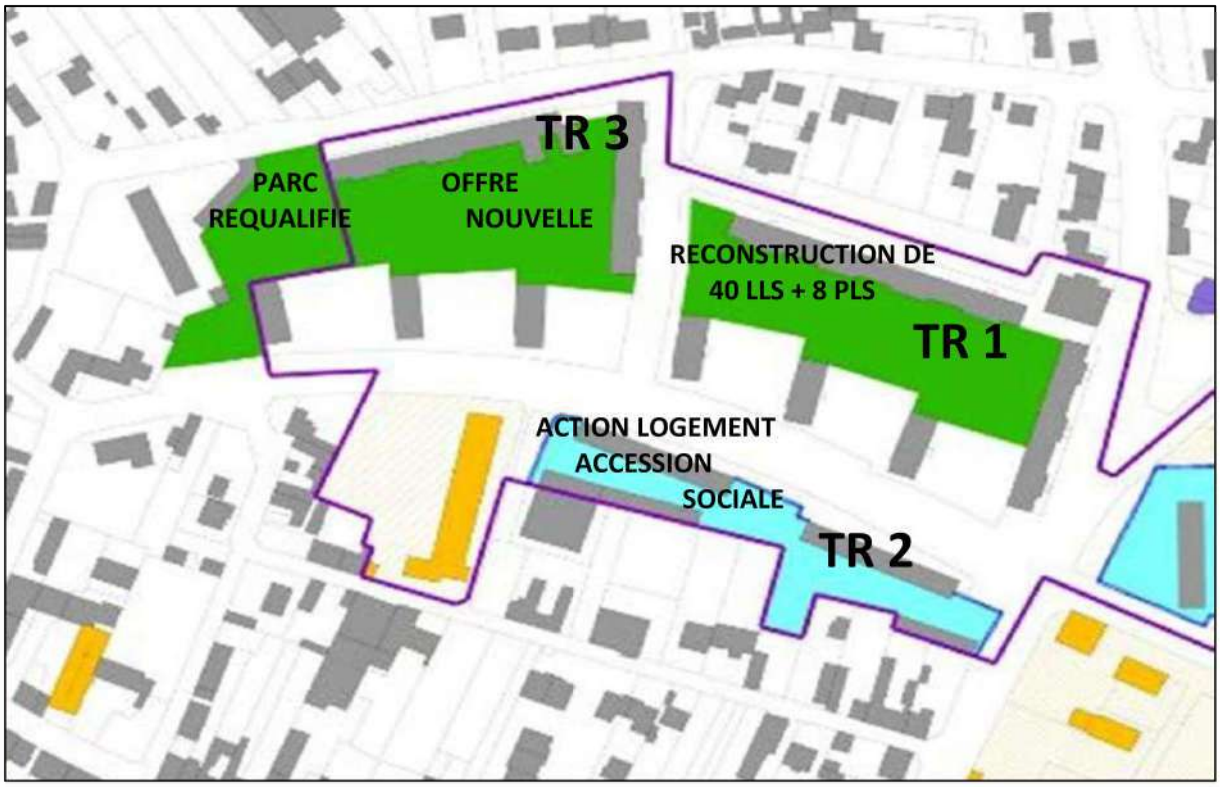
Tranche 2 : Parcelle AX n° 350



Tranche 3 : Parcelle AX n° 353



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



Bâtiment L – 6 et 8 rue Stéphane Mallarmé



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment M – 10 et 12 rue Stéphane Mallarmé



Bâtiment H – 1 à 5 rue du 11 Novembre 1918

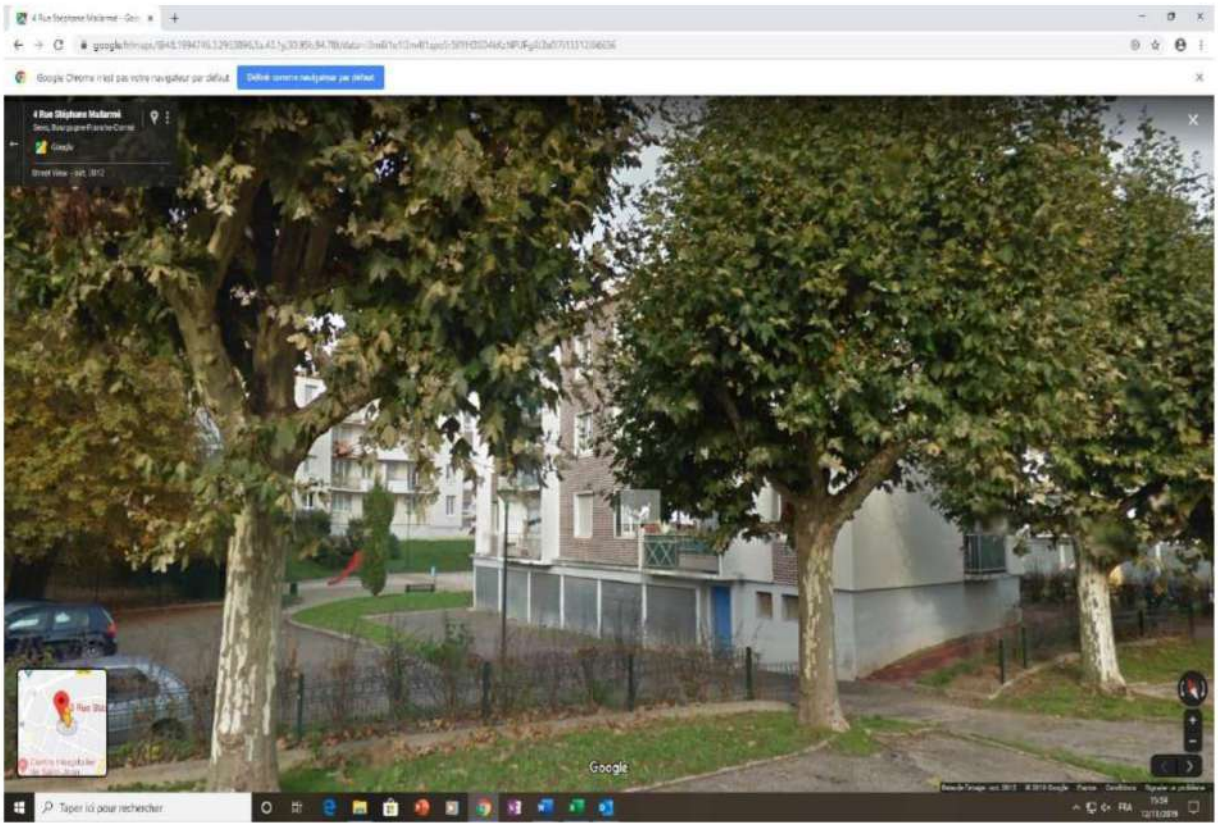


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment C – 6 à 10 rue Marcellin Berthelot



Bâtiment B – 3 rue Stéphane Mallarmé

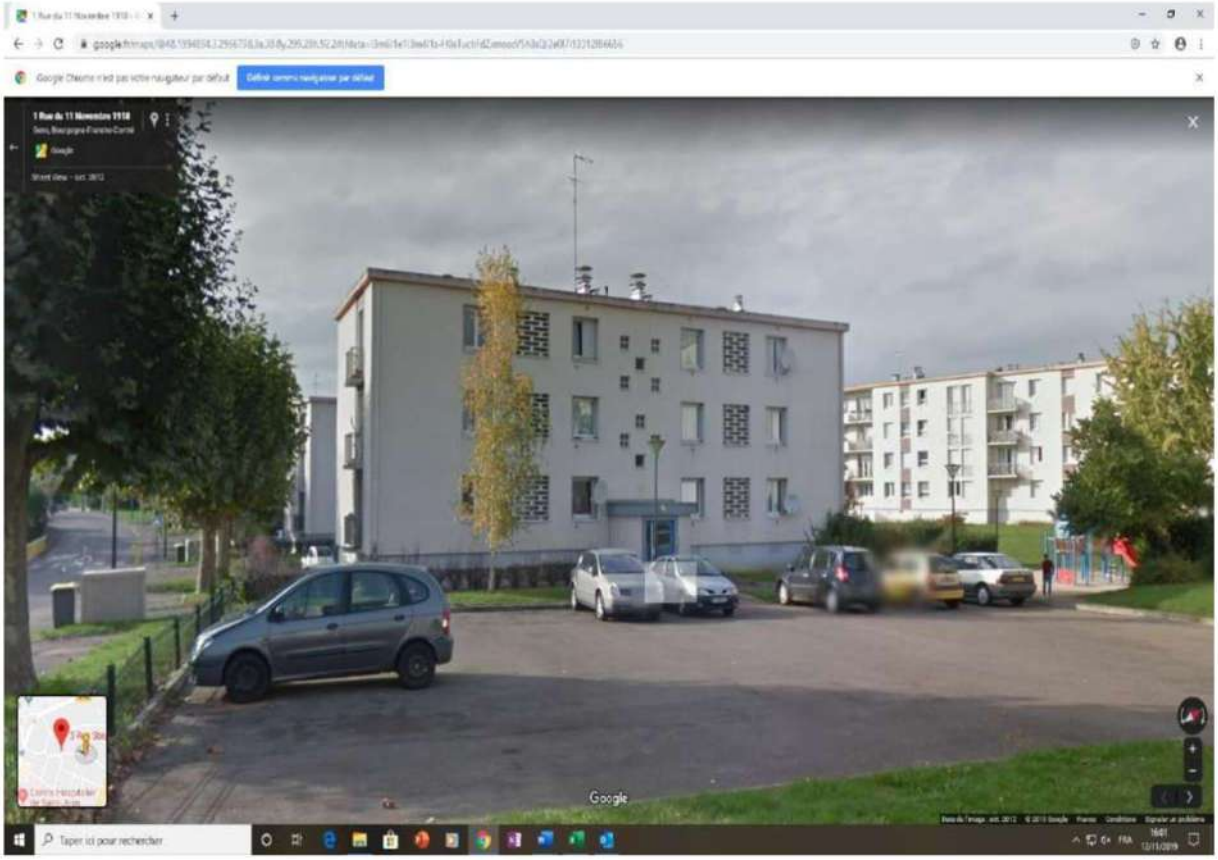


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment D – 5 rue Stéphane Mallarmé



Bâtiment E – 7 rue Stéphane Mallarmé



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Démolition de 122 logements - Bât DL : 1 à 7 rue Rouget de l'Isle / Tour DA : 10 Avenue de la Marne
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-21-0001-004

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Ces bâtiments sont les plus touchés par la délinquance et constituent un foyer de trafic incessant malgré les interventions du bailleur et de la police. Les habitants sont pour la plupart excédés par cette situation et le relogement des familles sera de ce fait, une opportunité bien accueillie.
L'espace libéré permettra d'une part, à la commune de créer une nouvelle voirie ainsi qu'un espace de stationnement pour le LAPS (structure dédiée à l'emploi et à l'insertion professionnelle) et d'autre part, au bailleur de résidentialiser l'espace restant, attenant au bâtiment DI situé 11 à 21 Avenue de l'Europe.
Le relogement sera mené en interne par Brennus Habitat par une équipe dédiée composée d'une chargée de coordination relogement, d'une conseillère en économie sociale et familiale et de notre référent de proximité. La mission d'appui relogement portée par l'ANRU viendra accompagner cette équipe. proximité. Tous les ménages seront rencontrés afin de prendre en compte leurs besoins et leurs souhaits en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge (relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement....).
VNC = date retenue pour le calcul : 31/12/2018 - IPE = de septembre 2018 à août 2019 pour les 12 mois retenus pour le calcul

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier QPV des Champs-Plaisants - 89100 SENS - Parcelles CD n° 4 et 99	Voir document annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Parcelles CD n° 4 de 1 082 m² et CD n° 99 de 731 m² - Total de 1 813 m²
Période de construction des bâtiments à démolir :	1970 et 1973		
Nombre de LLS concernés :	122	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Cession de 1 228 m² à la commune pour création d'une voie nouvelle et d'un parking public et résidentialisation de 585 m² par le bailleur
Nombre de ménages à reloger :	120		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	néant	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	Tour DA en 2003 : 1 820 € / logt - Bât DL en 2011 : 14 600 €/logt
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	néant	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	néant
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	néant
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Présence d'amiante dans les parties communes (sols, murs, conduits, terrasse, façades) et dans les logements représentant jusqu'à 50% du lot démolition - désamiantage	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	La mission d'appui sur la co-construction et le relogement travaille actuellement avec le porteur de projet afin d'organiser une réunion publique qui présentera le projet aux habitants. Brennus Habitat y sera bien évidemment associé afin de répondre aux questions des locataires.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	4 778 088,45 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**4 778 088,45 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**80,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**3 822 470,76 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 778 088,45 €	montant TTC :	4 921 820,10 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	955 617,69 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	3 822 470,76 €		
	Total des co-financements :	4 778 088,45 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :	- €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

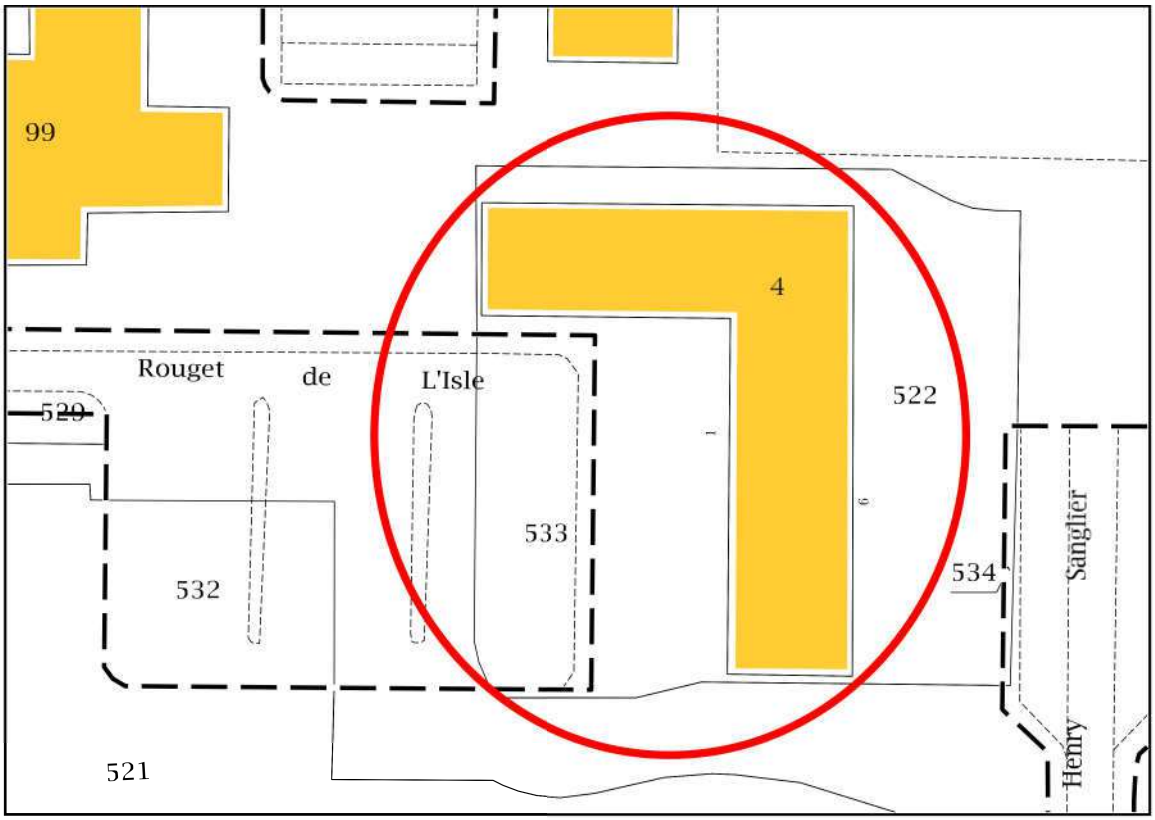
Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

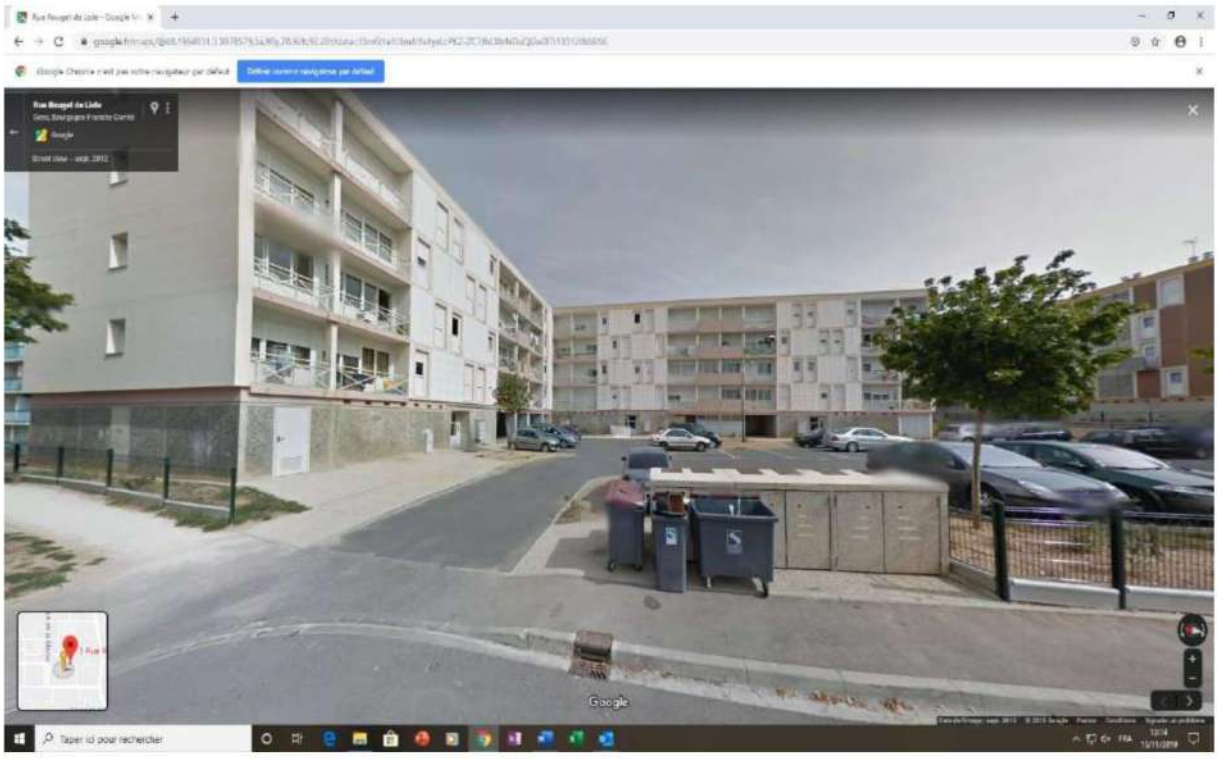
Démolition de logements locatifs sociaux

Bâtiment DL – 1 à 7 rue Rouget de l'Isle

Parcelle CD n° 4

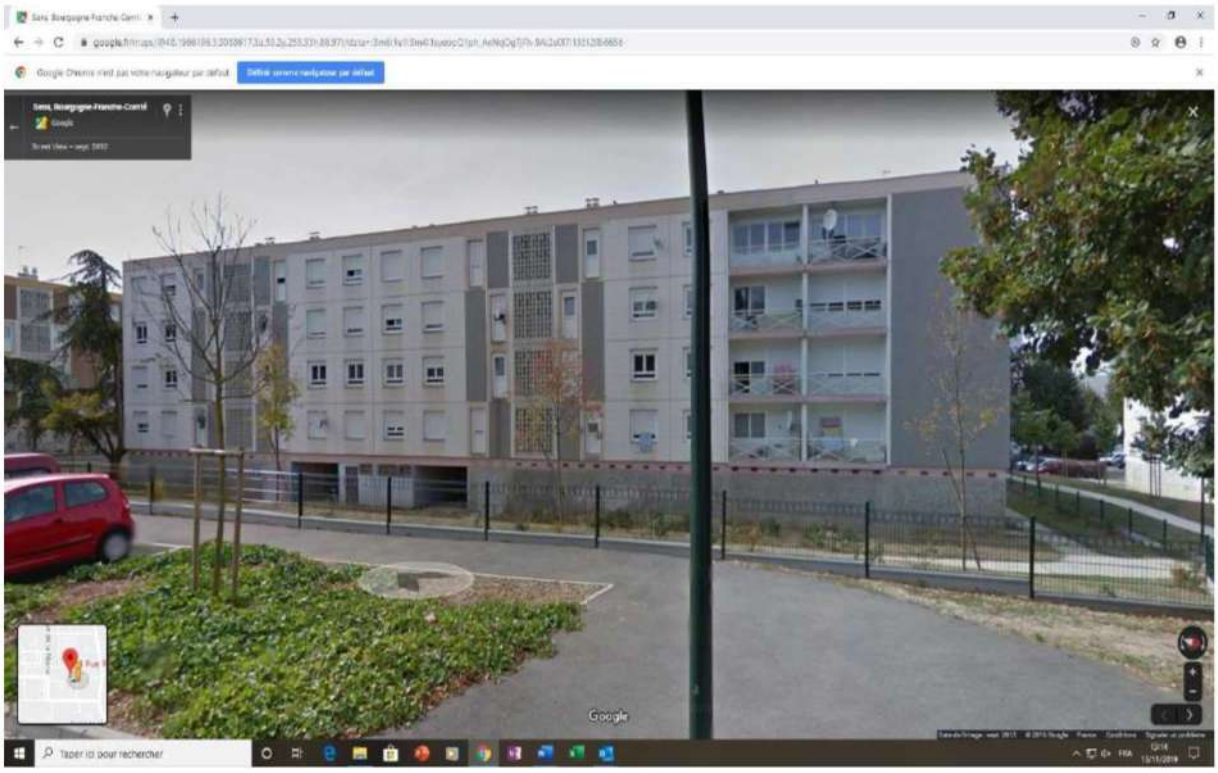


Cour intérieure de l'Ilot Rouget de l'Isle



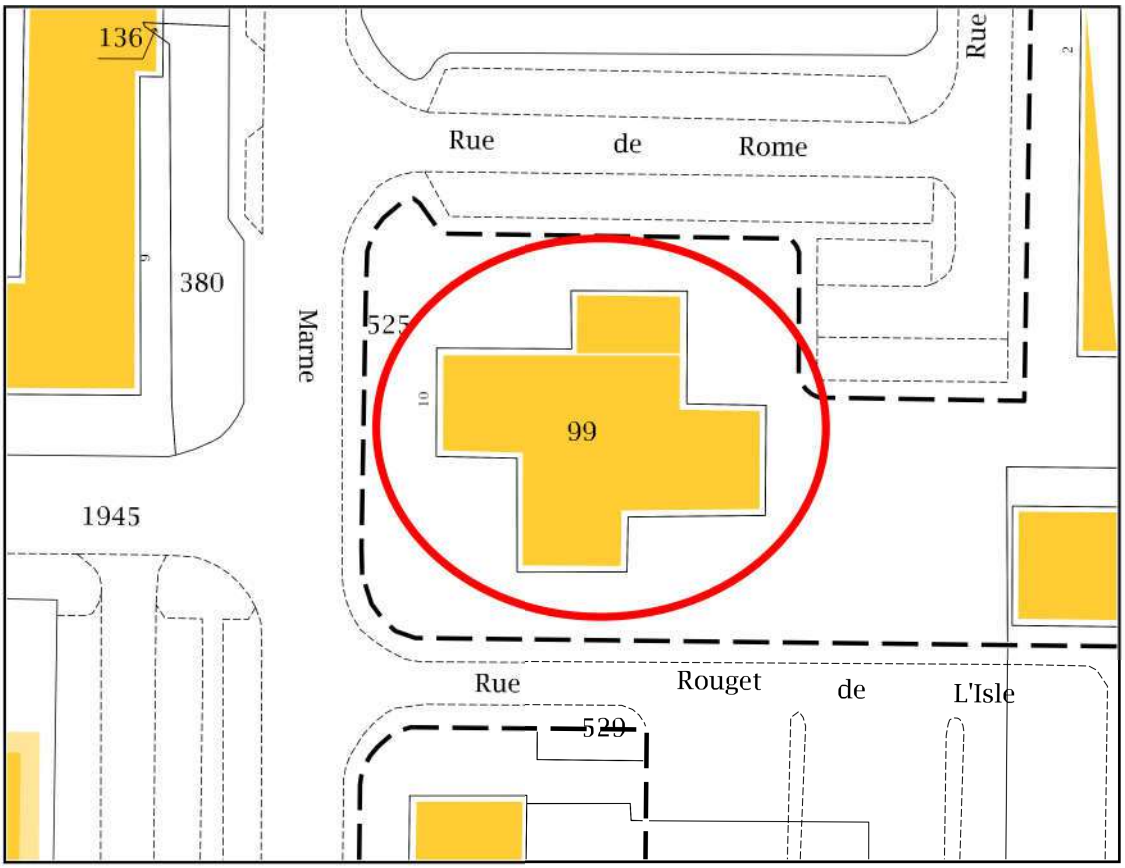
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Façade arrière



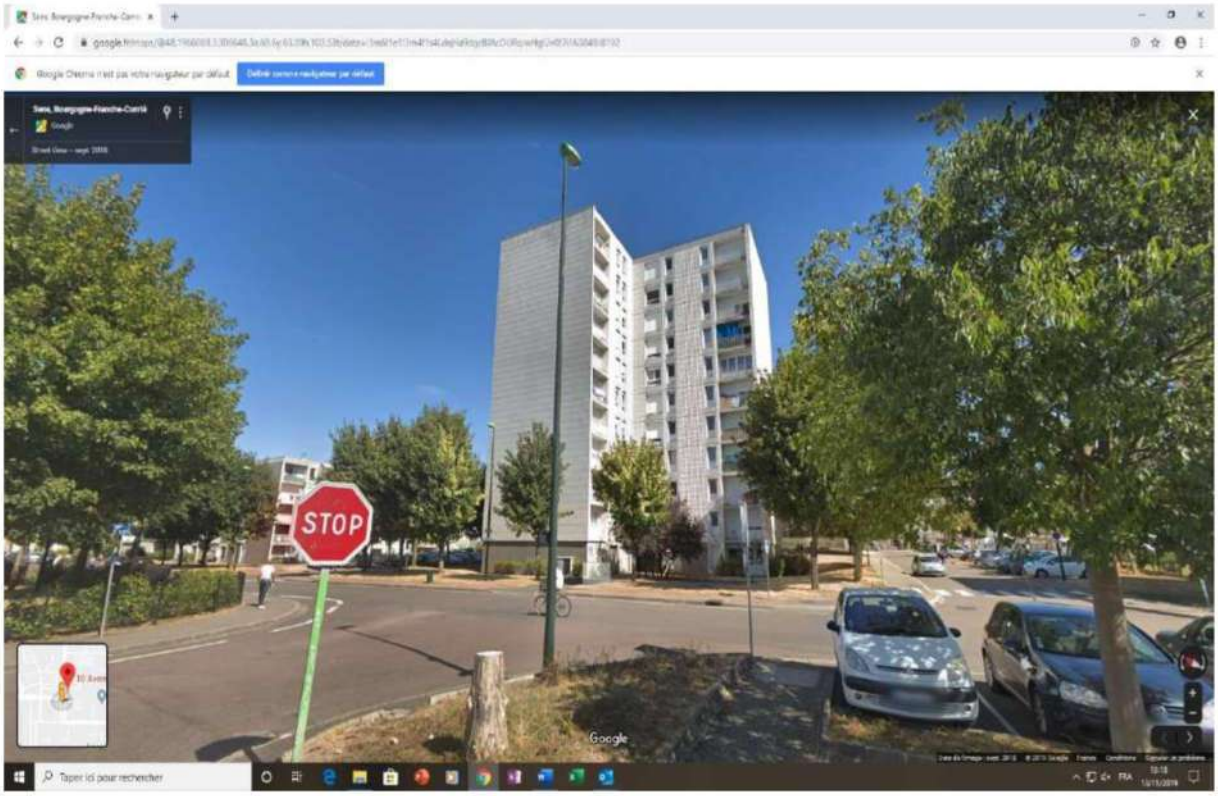
Tour DA – 10 Avenue de la Marne

Parcelle CD n° 99

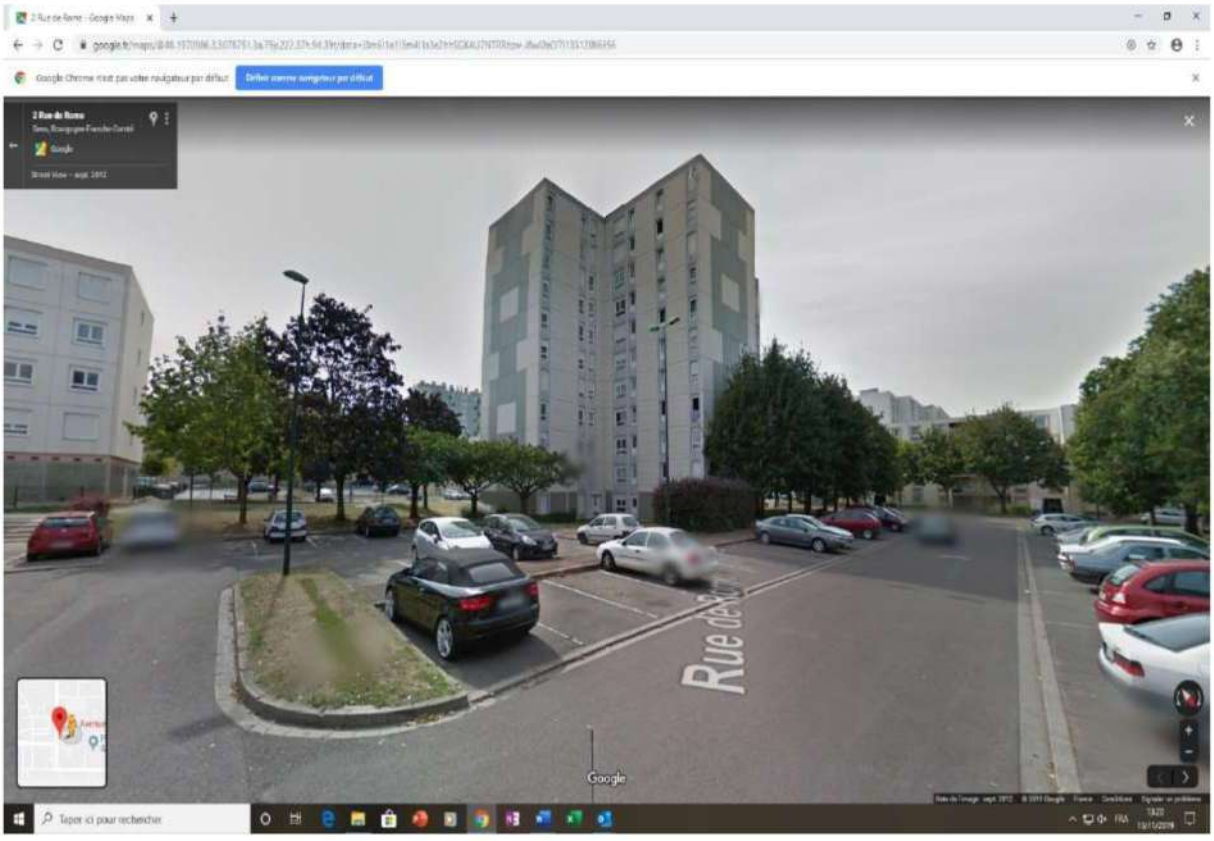


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Façade avant



Façade arrière



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.5.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SENS	Secteur des Arénes
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-24-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Le quartier des Arènes va subir une transformation totale en profondeur avec la démolition des 232 LLS actuellement en place. L'obsolescence des bâtiments datant des années 1950 a conduit le porteur de projet et le bailleur social à proposer cette mutation nécessaire en offrant aux habitants de nouvelles conditions de logement, un créant un véritable choc d'attractivité.
Il s'agira de redonner, en lien avec le travail qui sera fait sur la bâti de l'attractivité à ce secteur qui devra se réintégrer dans le centre historique de par sa proximité avec les promenades (l'amande).
Ces réaménagements portés par la Ville de SENS ne seront possibles qu'à travers l'ouverture par les démolitions projetées et les reconstructions basées sur une architecture en rapport avec le site, le tout permettant d'attirer des personnes extérieures au quartier.
Les voiries actuelles devront être requalifiées afin de redonner au nouveau quartier reconstruit une place dans la géographie historique du centre ancien proche.
Afin d'accompagner ce changement, plusieurs opérations sont programmées accompagnant chacune des phases de démolition ou de reconstruction, participant ainsi à la cohérence de l'axe quartiers vers le centre-ville
1- La rue des Alouettes dans sa partie pénétrante dans le quartier est source d'insécurité et de problèmes divers, la démolition du bâtiment de 48 logements proches désenclavera cette voirie qui sera requalifiée (bordures, trottoirs, parking, réseaux).
2- En même temps la traversée Bd de Verdun de la rue Stéphane Mallarmé vers la rue St Pierre Le Vif sera sécurisée. L'opération consistant en la création d'un plateau ralentisseur articulé entre la rue Stéphane Mallarmé et la rue St Pierre le Vif et la mise en œuvre d'une zone 30 de chaque côté avec une traversée piétonne sécurisée accessible aux personnes à mobilité réduite (en reprenant l'esprit du PRU avec le quartier des Chaillots).
3- La rue du 11 novembre 1918 sera quant à elle requalifiée dans toute sa longueur (trottoirs et bordure, les réseaux seront remis à niveau.
4- Une nouvelle voirie entre la rue de la Louptière et la rue Stéphane Mallarmé sera créé ouvrant ainsi le quartier vers de nouvelles opérations de construction.
5- Le square se trouvant près du quartier ancien sera totalement requalifié. Il souffre actuellement d'un fort enclavement et sert plutôt de parking et a perdu sa vocation de parc. Il pourra accueillir une exposition permanent sur la mémoire du quartier et sur l'histoire des Arènes. Ce square devra intégrer une réserve foncière pour assurer le passage d'une portion de voirie qui sera générée par l'offre nouvelle proche du centre historique. Ce square assurant le lien avec l'école juste en face permettant un accueil des parents et enfants.
6- Au final la rue Stéphane Mallarmé sera requalifiée assurant la liaison entre le centre-ville et les quartiers prioritaires et accueillera la liaison douce cyclable et piétonne qui partira du square réhabilité en direction du Bd de Verdun vers la rue St Pierre le Vif et la future cité éducative et sportive.
Le bailleur social intégrera dans son projet un axe vert traversant partant du Bd de Verdun en direction du parc réhabilité et son projet intégrera la notion d'écoquartier.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier QPV des Arénes 89 100 SENS	Fichier annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires

Cette opération d' aménagement d'ensemble est majeure pour le projet de SENS .elle contribue au désenclavement du quartier en accompagnant les futures opérations projetées soit par le bailleur social , soit par action logement.Que ce soit les opérations du bailleur social , d'action logement ou l'offre libre, tous devra intégrer le cahier des chages global afin d'assurer la cohérence d'ensemble du nouvau quartier projeté.

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en mandat	Outil règlementaire :	règlement PLU ou plus tard PLUi-H
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	quartier proche du centre-ville , marché détendu au niveau de l'habitat	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	10 430 m2 pour réalisation de voirie publique et cheminements 1700 m2 pour la création de parcs jardins
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	Ces opération participeront à la mise en œuvre de l'écoquartier	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	0 € pour les 10 430m2 pour les 1700 m2 0 €
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	232 LLS démolis et 1 ancien local commercial		

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	15 semestre(s)	

Commentaires

Cette opération sera synchronisée avec les opérations du bailleur social dans le cadre d'un partenariat en phase chantier (mission OPCU).Accord du Comité d'engagement pour prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	néant
Localisation :	dans QPV
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 576 457,00 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**2 576 457,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**35,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**901 759,95 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 576 457,00 €	montant TTC :	3 091 748,40 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 256 022,78 €		
	EPCI :	418 674,27 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	901 759,95 €		
	Total des co-financements :	2 576 457,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

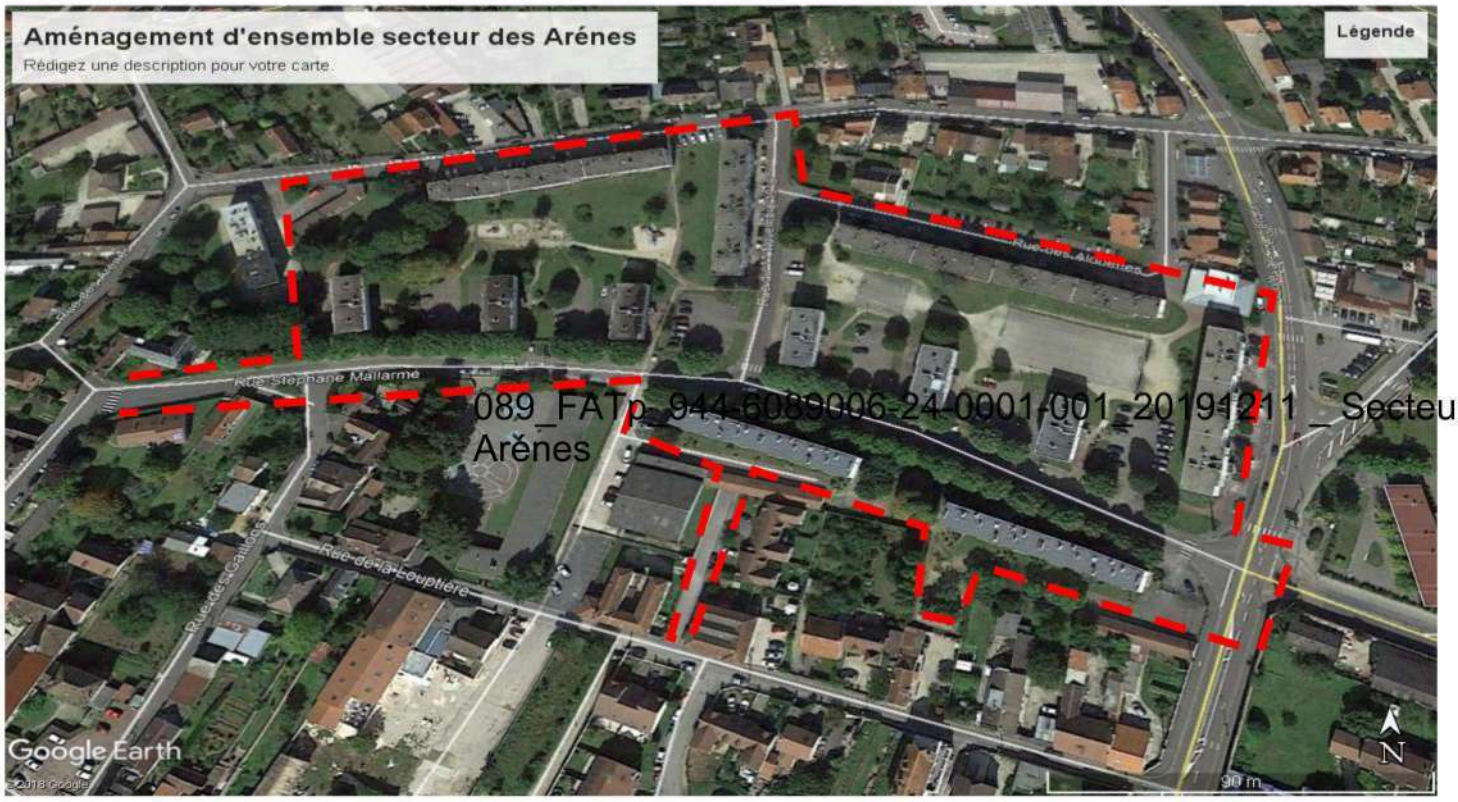
Commentaires particuliers, le cas échéant	La collectivité a souhaité un réajustement du taux de scoring non-validé à ce jour.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SECTEUR DES ARENES

089_FATp_944-6089006-24-0001-001_20191211 _ Secteur Arénes

ACTUEL



Foncier nécessaire à l'opération :

Majoritairement espaces public sauf échanges prévus avec Brennus Habitat dans le cadre du protocole foncier projeté pour l'agrandissement du parc Stéphane Mallarmé et d'une partie de la rue de la Louptière.

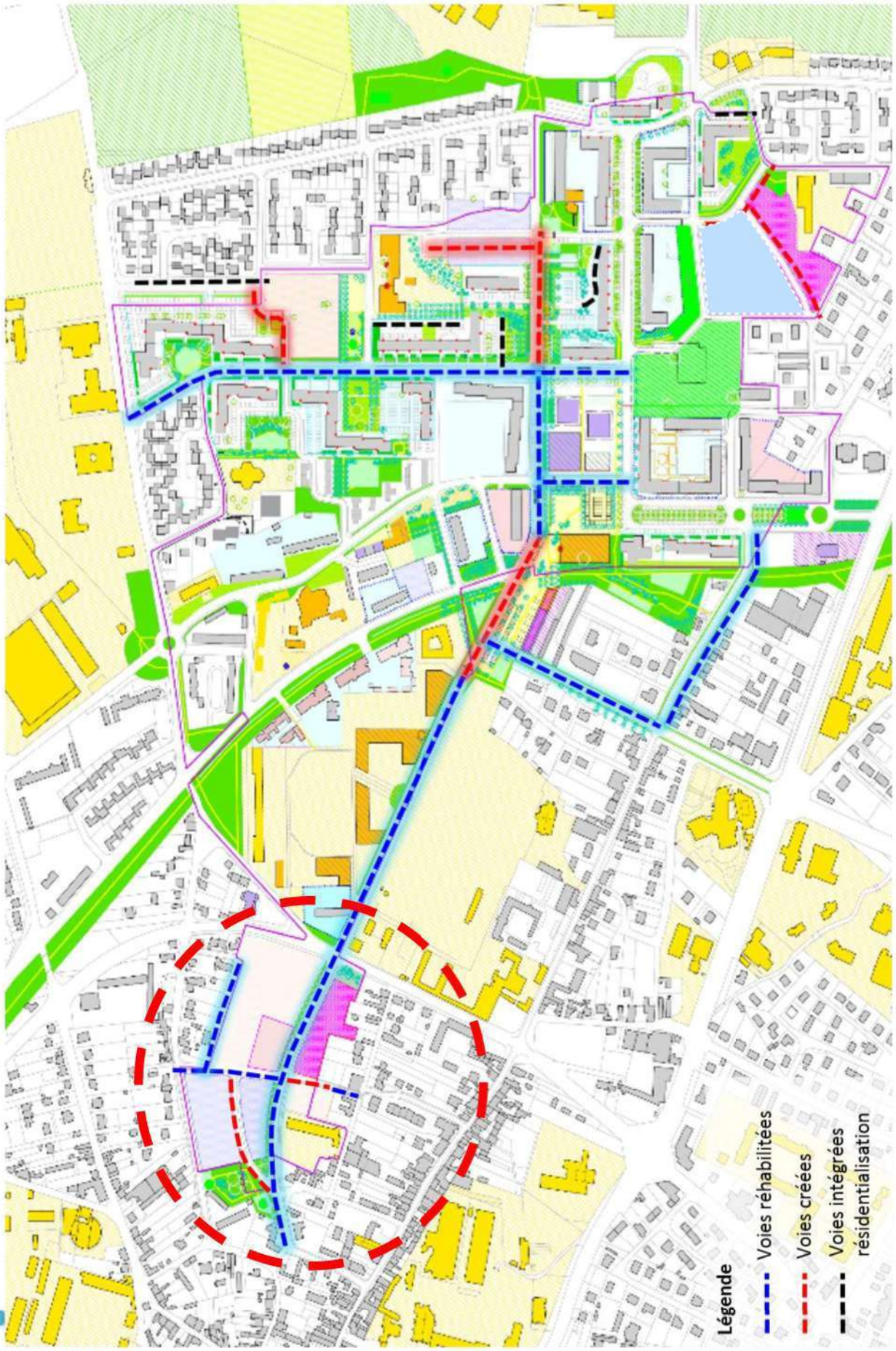


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SECTEUR DES ARENES

089_FATp_944-6089006-24-0001-001_20191211 _ Secteur Arénes

Un cahier des prescriptions programmiques et de préconisations accompagne ces opérations
Ci-joint le schéma global du projet urbain concernant la trame viaire .



Opérations relatives aux voiries

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

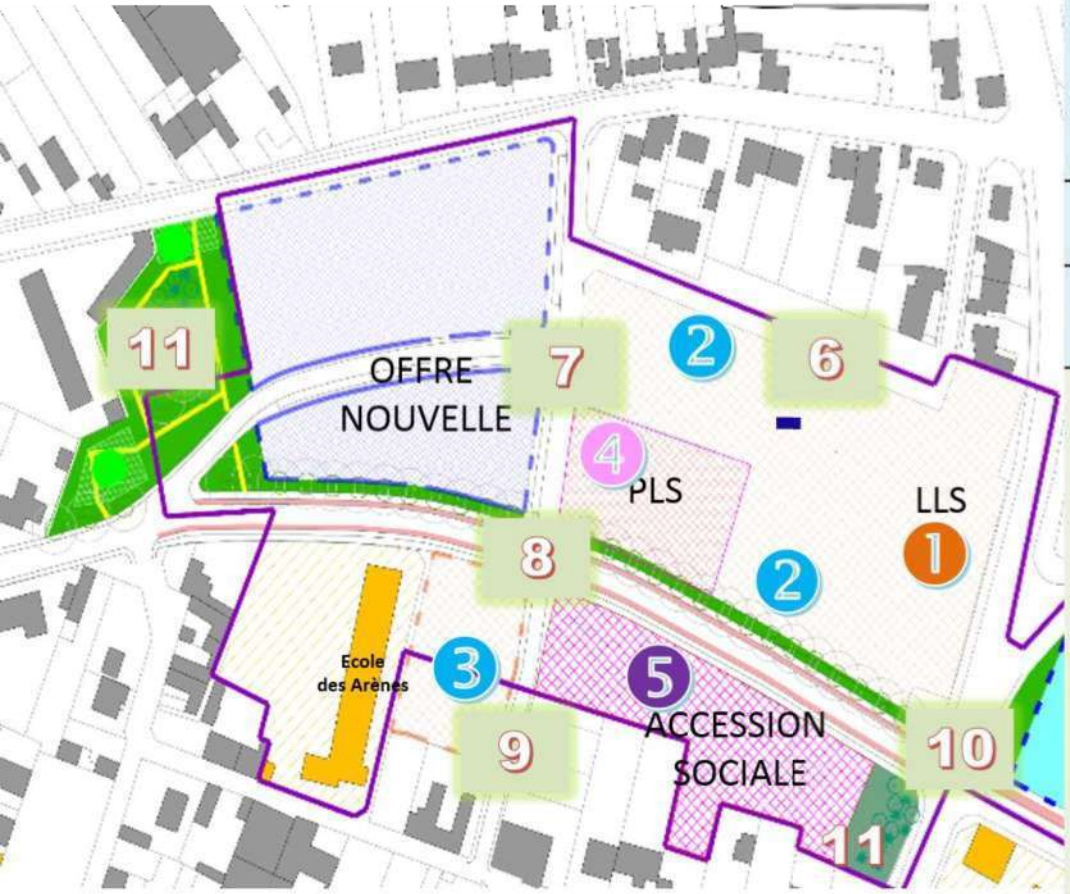
SECTEUR DES ARENES

089_FATp_944-6089006-24-0001-001_20191211 _ Secteur Arénes

Détail de l'opération:

- Requalification rue des Alouettes,
- Requalification rue du 11 Novembre 1918,
- Requalification rue Stéphane Mallarmé,
- Création voie nouvelle La Louptiére/Mallarmé,
- Requalification et extension parc rue Stéphane Mallarmé,
- Sécurisation traversée Bd de Verdun,
- Végétalisation Bd de Verdun/Stéphane Mallarmé.

Fin de convention



Reconstitution de LLS	1	**Construction** 40 LLS Collectif
	2	**REVOYURE EN QPV** **Construction** 25 LLS Collectif
	3	**REVOYURE FRANGE QPV** **Construction** 15 LLS Collectif
Hors NPNRU	4	**Construction** 8 logts PLS superposés
Action Logement/ HABELLIS	5	**Construction** 12 maisons en accession sociale
Aménagement d'ensemble	6	**Requalification** rue des Alouettes
	7	**Requalification** rue du 11 Novembre 1918
	8	**Requalification** rue Stéphane Mallarmé
	9	**Création** rue Stéphane Mallarmé Louptiére
	10	**Création** traversée Verdun rue St Pierre le Vif
	11	**Requalification** square Stéphane Mallarmé Marcellin Berthelot + entrée rue Stéphane Mallarmé

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.5.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SENS	Secteur cité éducative et sportive
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-24-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Cette opération s'inscrit dans le projet urbain comme fondamentale et sera le lien entre le quartier des Arènes et des Champs-Plaisants en desservant la future cité éducative et sportive.
Elle se décompose suivant les opérations suivantes :
- Rue St Pierre Le Vif :
Cette voirie requalifiée sera apaisée par une liaison douce piétonne et cyclable le long de la cité éducative et sportive, permettant ainsi d'assurer les entrées de cet équipement sous l'angle de la sécurité.
Une nouvelle voie douce accompagnant cette voirie s'intégrera parfaitement dans la coulée verte véritable axe vert Nord/Sud de la ville.
Cette liaison douce sera le prolongement de l'autre liaison qui sera mis en œuvre rue Stéphane Mallarmé dans le quartier des Arènes.
- Plateau sportif champs d'Aloup:
Cette opération inscrite dans l'emprise de la cité éducative apportera le soutien des enfants des écoles proches au niveau sportif.
Cet aménagement t offre tous les signes d'une grande vétusté, son usage s'en trouvant déqualifié.
Sa requalification participera au dynamisme de la cité éducative qui deviendra par le fait, cité éducative et sportive. De nouveau jeux seront installés, l'utilisation pourra être développée sur d'autres usages.
L'espace sportif très dégradé et peu sécurisé des Arènes sera démoli et son activité relocalisée sur ce site.
- Passage piéton sécurisé vers restaurant scolaire:
Cette opération s'inscrit dans le projet de Cité Educative et permettra d'assurer l'accompagnement des enfants vers le restaurant scolaire proche par un liaison douce et sécurisée.
Le restaurant scolaire sera quant à lui réhabilité.
- Création d'un micro-parking pour école champs d'Aloup:
le stationnement vers cette école proche de la future cité éducative et sportive devient trés problématique.La création de ce micro-parking permettra de délester la circulation aux heures critiques.
Cette opération est l'une des phases de liaisons vers la rue Debussy avec la création de la voie nouvelle après démolition de la tour 10 avenue de la Marne et du bâtiment rue Rouget de l'Isle.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV rue St Pierre Le Vif-SENS 89 100	Fichier annexe
Commune de réalisation	
89-Sens	
Quartier de rattachement de l'opération	
89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	
Situation	
QPV	

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

Commentaires

Cette opération est la préfiguration de la trame viaire et douce Arénes/champs-Plaisants sur l'axe stratégique EST/OUEST;

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en mandat	Outil règlementaire :	règlement PLU ou plus tard PLUi-H
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	cette partie du quartier n'est pas concernée par l'habitat	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	5 869 m2 pour réalisation de voirie publique et cheminements 9 400 m2 pour plateau sportif
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	la qualité des matériaux , le choix des végétaux adaptés au changement climatique.	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	0 € pour les 5 869 m2 0 € pour les 9 400 m2
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	seuls des équipements publics sont concernés avec la projet de cité éducative et sportive		

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Accord du Comité d'engagement pour prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	néant
Localisation :	dans QPV
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 465 167,60 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**1 465 167,60 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**35,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**512 808,66 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 465 167,60 €	montant TTC :	1 758 201,12 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	714 269,21 €		
	EPCI :	238 089,73 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	512 808,66 €		
	Total des co-financements :	1 465 167,60 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

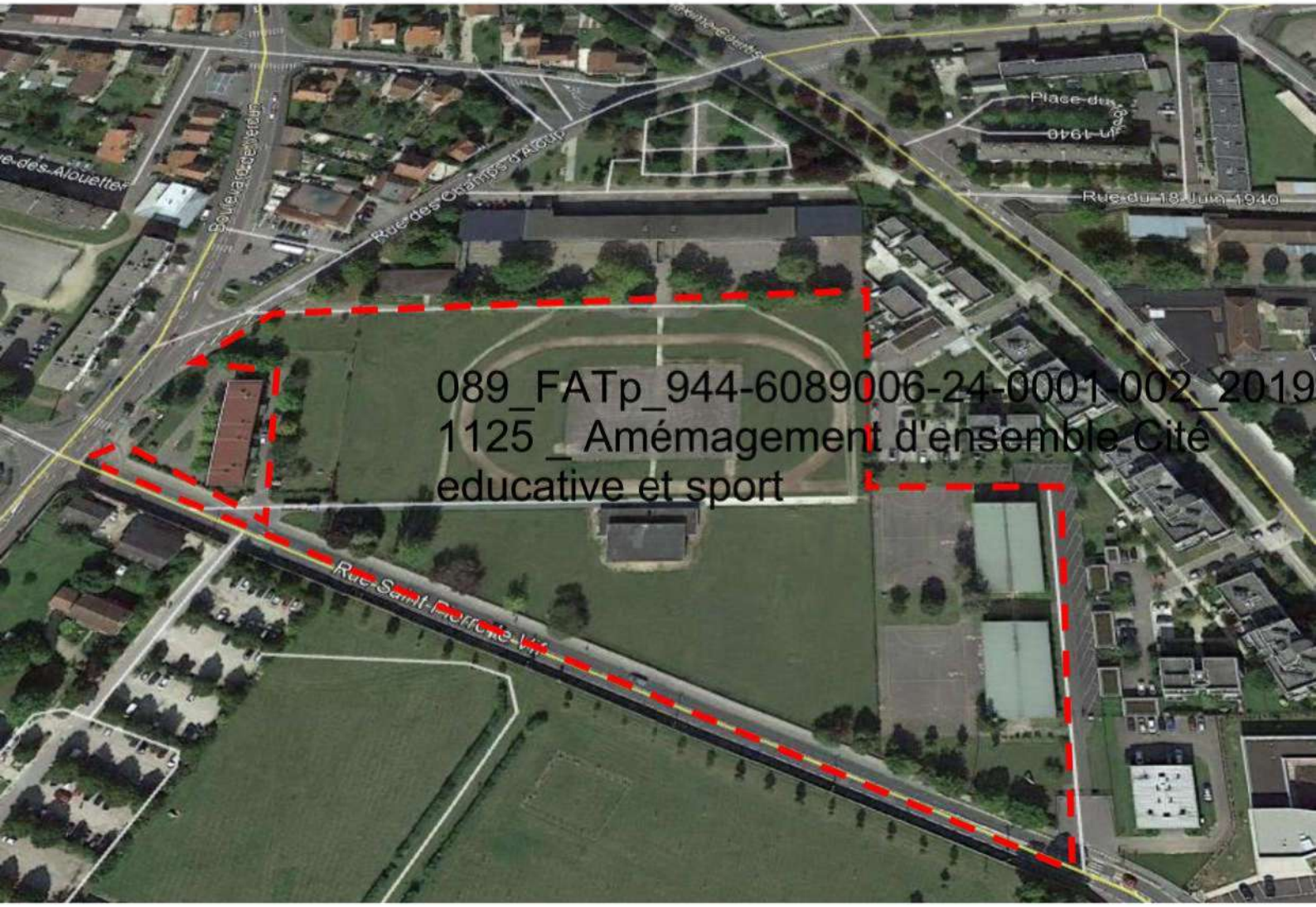
La collectivité a souhaité un réajustement du taux de scoring non-validé à ce jour.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

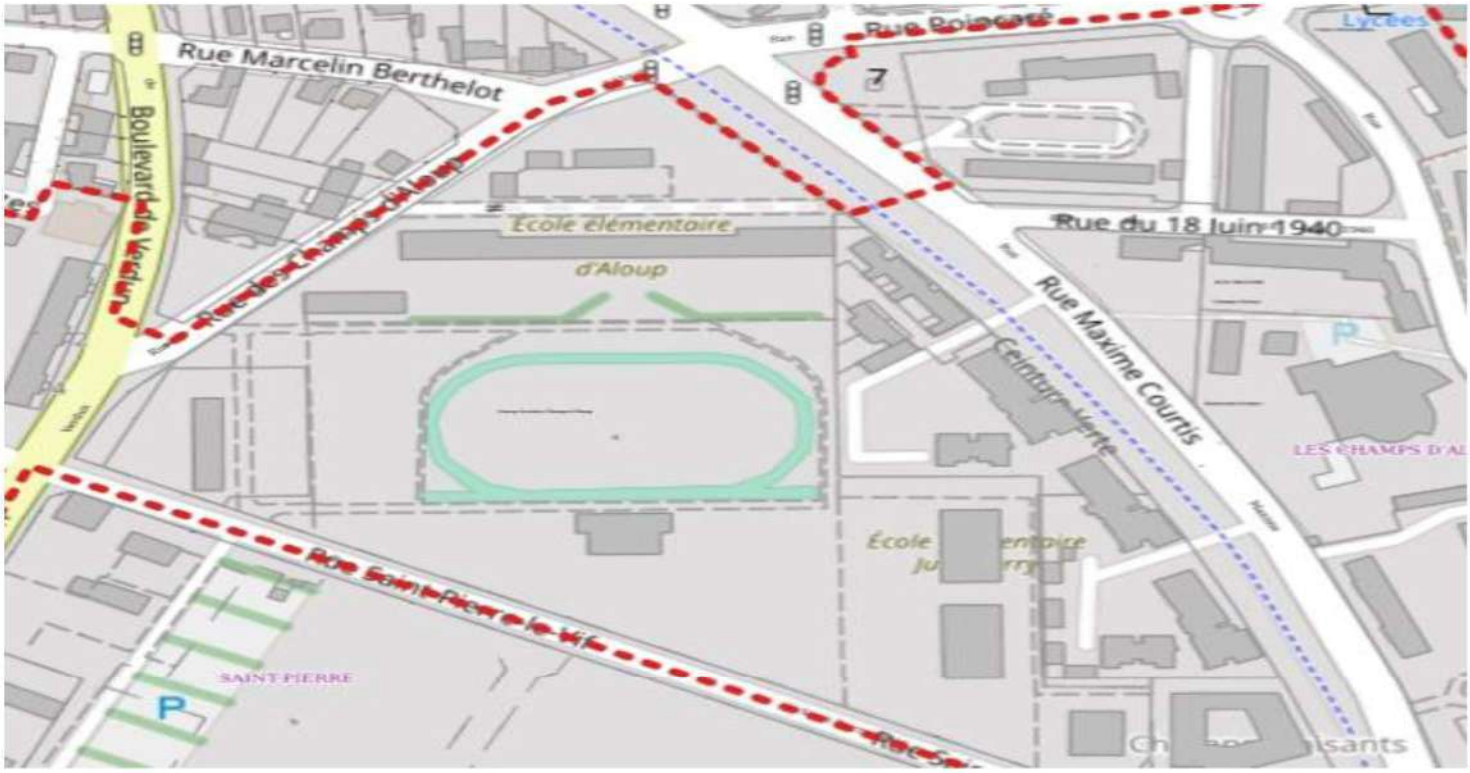
CITE EDUCATIVE ET SPORTIVE

089_FATp_944-6089006-24-0001-002_20191211 _ Secteur Cité educative et sport

ACTUEL



FONCIER, uniquement domaine public

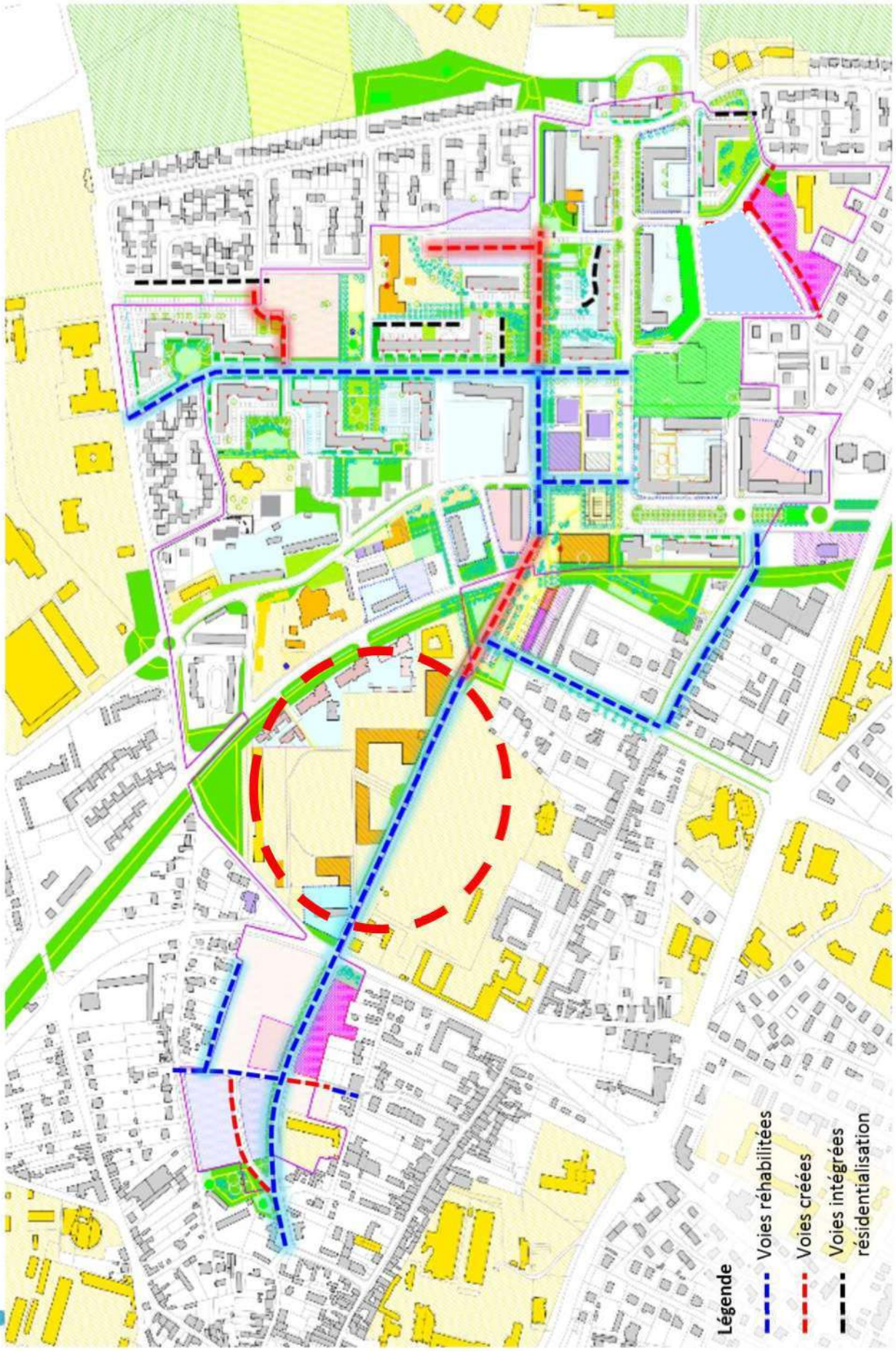


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

CITÉ ÉDUCATIVE ET SPORTIVE

089_FATp_944-6089006-24-0001-002_20191211 _ Secteur Cité educative et sport

Un cahier des prescriptions programmiques et de préconisations accompagne ces opérations..



Opérations relatives aux voiries

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

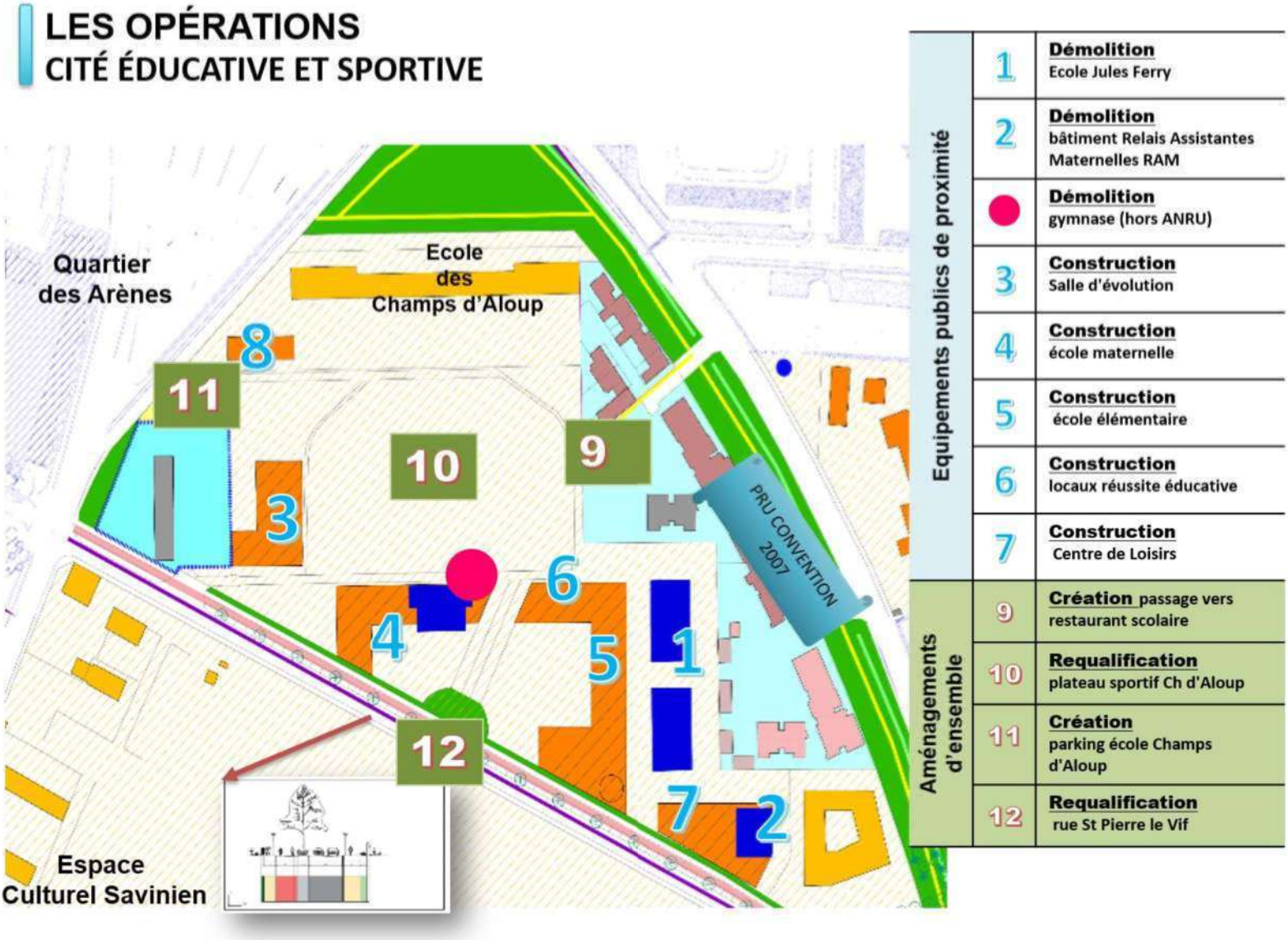
CITÉ ÉDUCATIVE ET SPORTIVE

089_FATp_944-6089006-24-0001-002_20191211 _ Secteur Cité educative et sport

Détail de l'opération :

- Requalification rue St Pierre Le Vif,
- Création cheminement doux cité éducative et sportive,
- Création micro-parking,
- Requalification plateau sportif

Fin de convention



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.5.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SENS	Voie Nouvelle Marne-Debussy_CP
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-24-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Cette opération fait partie de l'aménagement d'ensemble VOIE NOUVELLE AXE EST OUEST.
Après démolition de la tour 10 avenue de la Marne et du bâtiment rue Rouget de l'Isle , création d'une voirie structurante qui permettra d'ouvrir le quartier de l'avenue de la Marne en direction du LAPS (L'Accompagnement Professionnel Sénonais).
L'étude de sécurité et de sureté publique a démontré des points " durs " dans cette partie du quartier.
Cette nouvelle voie est dans le prolongement de l'avenue du 8 Mai 1945. Cette voie nouvelle s'inscrit dans l'axe Est-Ouest (rue Mallarmé/rue St Pierre le Vif/ avenue du 8 Mai 1945) reliant le quartier au centre-ville.
La priorité sera donnée aux liaisons douces accompagnant toute l'opération.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV --SENS 89 100	Fichier annexe
Commune de réalisation	
89-Sens	
Quartier de rattachement de l'opération	
89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	
Situation	
QPV	

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

Commentaires
Axe Ouest/est conforme au plan stratégique local

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en mandat	Outil règlementaire :	règlement PLU ou plus tard PLUi-H
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	partie du quartier enclavée , marché détendu au niveau de l'habitat	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	4 671m2 pour réalisation de voirie publique et cheminements
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	la qualité des matériaux , le choix des végétaux adaptés au changement climatique.	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	0 € pour les 4 671 m2
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	démolition de 122 LLS sur le tracé de la voie		

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Cette opération sera synchronisée avec les opérations du bailleur social dans le cadre d'un partenariat en phase chantier (mission OPCU).Accord du Comité d'engagement pour prise en compte des dépenses au 11/09/2019.

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	néant
Localisation :	dans QPV
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 366 267,50 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**1 366 267,50 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**35,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**478 193,63 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 366 267,50 €	montant TTC :	1 639 521,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	714 269,21 €		
	EPCI :	173 804,66 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	478 193,63 €		
	Total des co-financements :	1 366 267,50 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant : La collectivité a souhaité un réajustement du taux de scoring non-validé à ce jour.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Voie Nouvelle Marne_Debussy_CP

089_FATp_944_6089006_24_0001_003_20191211 _Voie_Nouvelle_Marne_Debussy_CP

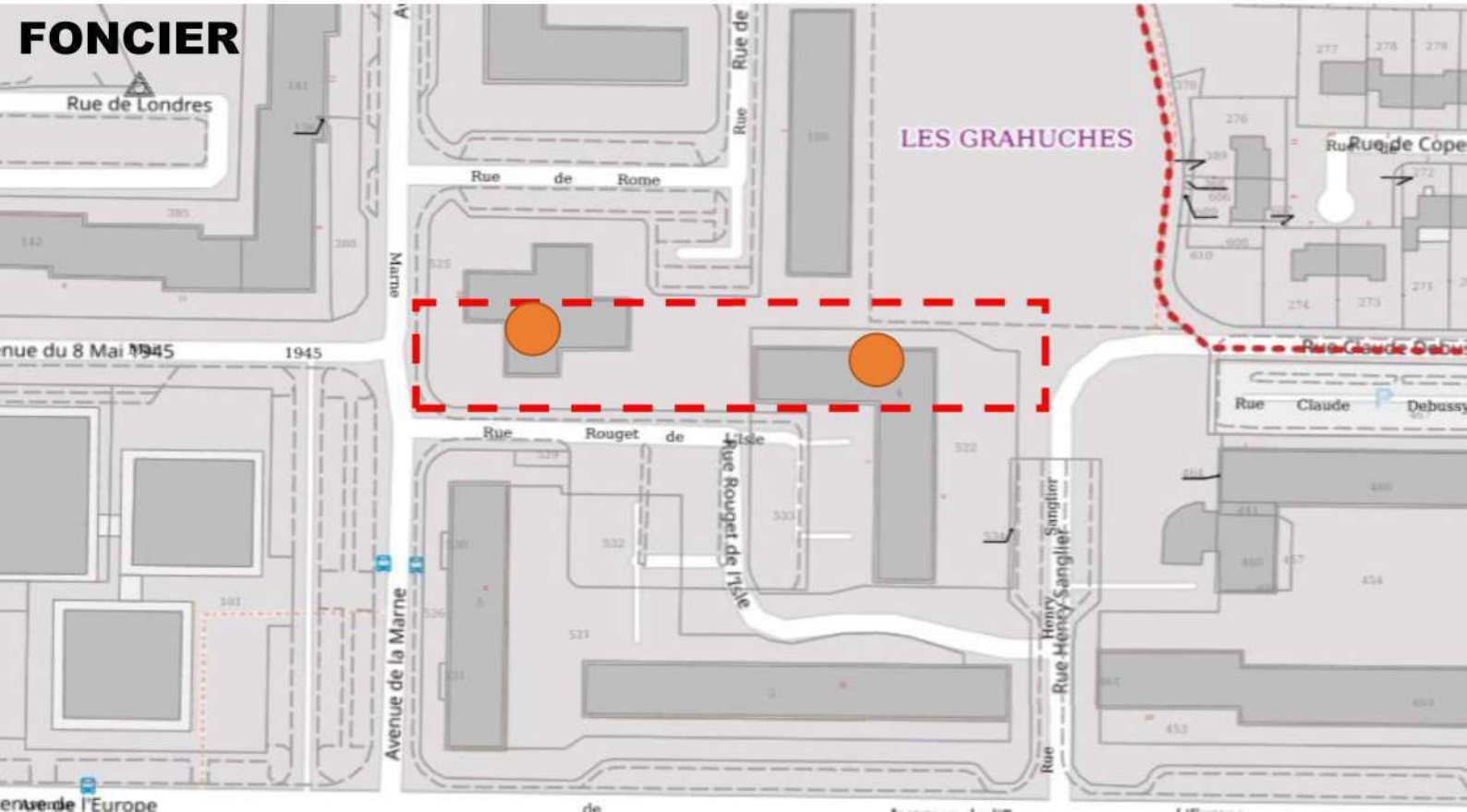
ACTUEL



Foncier nécessaire à l'opération :

Suite à la démolition des 2 bâtiments Tour avenue de la marne et Rouget de l'Isle,une partie du foncier sera échangé afin de mener à bien l'opération.

FONCIER

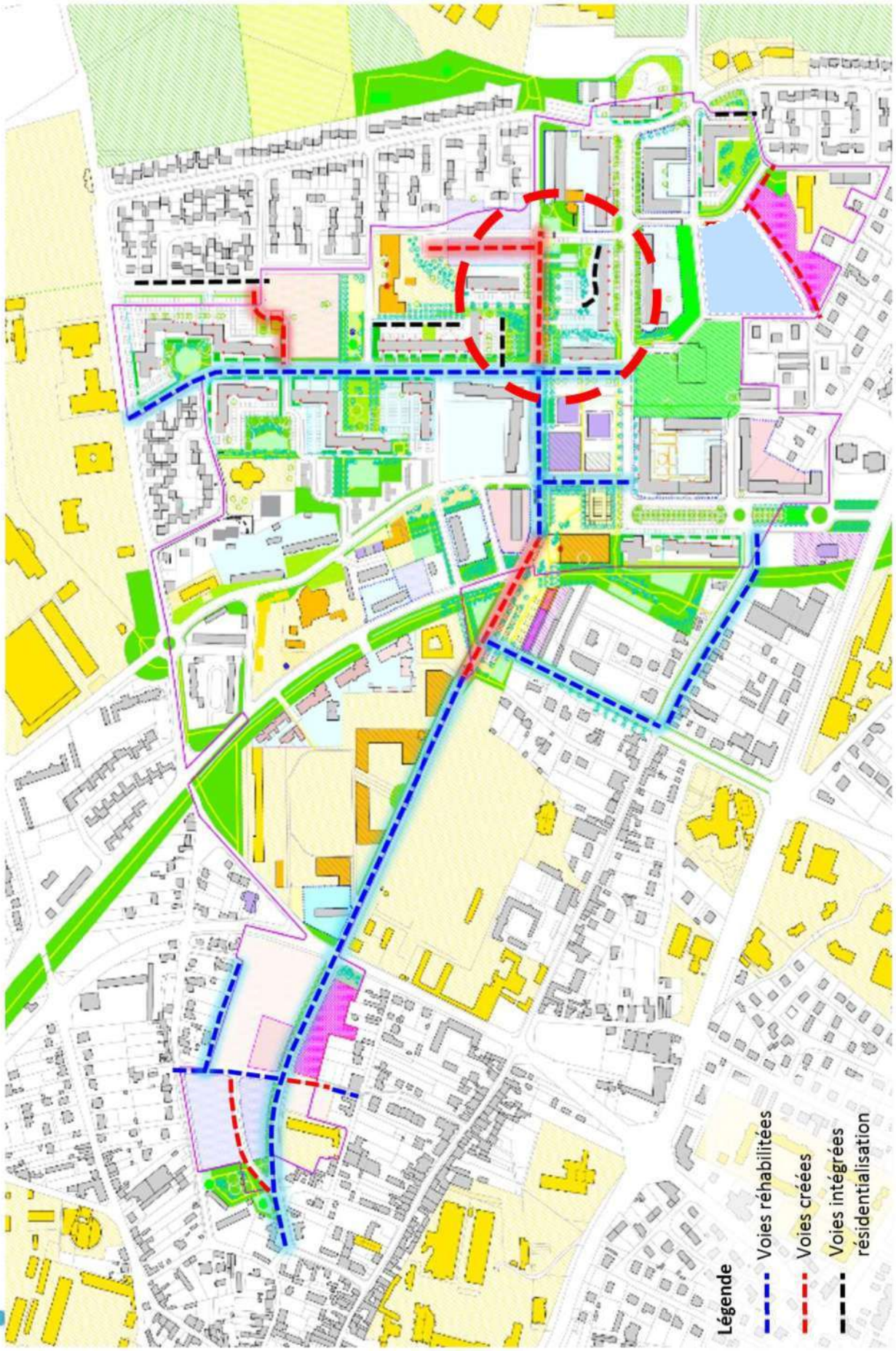


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Voie Nouvelle Marne_Debussy_CP

089_FATp_944_6089006_24_0001_003_20191211
_Voie_Nouvelle_Marne_Debussy_CP

Un cahier des prescriptions programmiques et de préconisations accompagne ces opérations..



Opérations relatives aux voiries

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

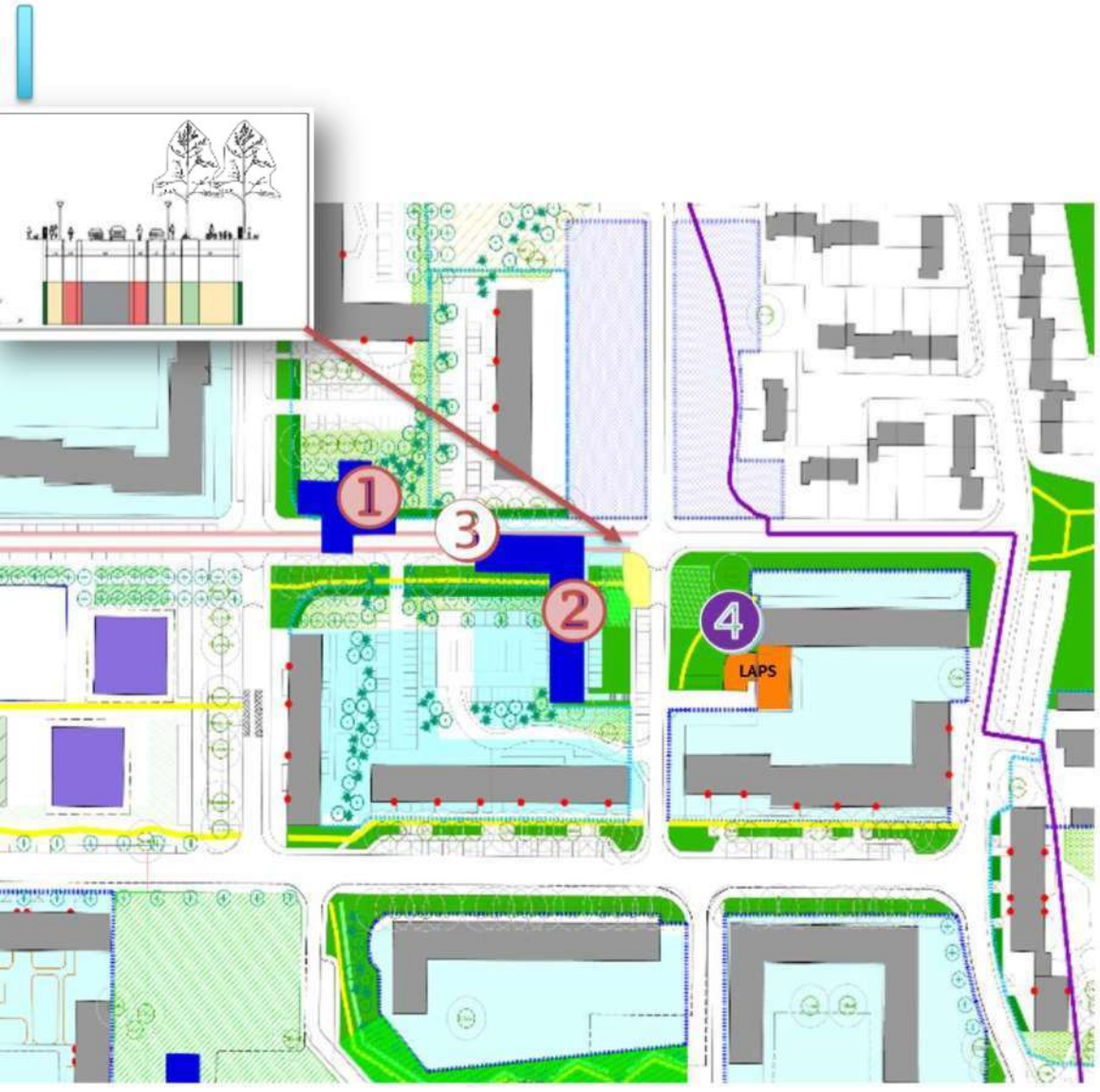
Voie Nouvelle Marne_Debussy_CP

089_FATp_944_6089006_24_0001_003_20191211
_Voie_Nouvelle_Marne_Debussy_CP

Détail de l'opération:

- Création nouvelle voie Axe Ouest-Est.

Fin de convention



Démolition de LLS	①	**Démolition** Tour - Bât. 10 av. de la Marne (DA) 86 LLS
	②	**Démolition** Bât. 1-3 5-7 rue Rouget de l'Isle (DL) 34 LLS
Aménagement d'ensemble	③	**Création** Nouvelle voie Marne-Claude Debussy

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.5.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SENS	Secteur Sud Voie nouvelle Marne -Debussy_CP
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-24-0001-004

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

1. Requalification espaces verts

Les espaces libérés par les démolitions du PRU (tour 12/14 avenue de l'Europe en 2012) ou du NPNRU (phase protocole rue Corneille en 2018) génèrent des friches qu'il est nécessaire de requalifier afin de redonner de la cohérence au projet urbain en évitant des espaces non qualifiés et non identifiés.
A l'origine une opération dans le PRU finançait des espaces publics (abords du centre commercial), toutefois cette opération a été abandonnée étant donné la venue du NPNRU, il fallait reconsidérer cette partie de quartier.
Projet de micro-ferme urbaine
Le financement de cette opération ne concerne pas la ferme urbaine qui fait partie de la suite de l'opération, mais sur un appel à projet privé.
Le terrain sera quant à lui mis à disposition par la collectivité sans contrepartie financière.
Cette micro-ferme urbaine partirait de l'idée d'exploiter 6 ha de terrains sur la zone SUD de SENS sur un appel à projet et de créer une micro-ferme dont une des antennes serait dans le quartier des champs-plaisants.
Aménagements temporaires :
Le terrain actuel sera aménagé de façon temporaire en attendant la mise en place du projet de micro-ferme urbaine.
Ces aménagements paysagers seront réutilisés en plantation sur d'autres sites dans le périmètre NPNRU dès la mise en œuvre du projet.
L'antenne qui serait implantée aux champs-plaisants pourrait se spécialiser dans le maraîchage, les légumes oubliés, les plantes aromatiques. La vente en circuit court, peut s'effectuer directement sur le marché du quartier qui se tient deux fois par semaine ou sur le marché du centre-ville mais également au profit de la restauration (cantine scolaire très proche).
Des opérations de don/partage pourront être organisées avec l'épicerie solidaire et le secours populaires, deux associations présentes dans le quartier.
Tous les aménagements, de la conception aux plantations en passant par les installations, seront conduits en étroite collaboration avec les habitants.
Tous les produits récoltés seront « bio » avec une démarche 0 phyto et mise ne place de composteurs el lient avec le bailleur social.
Le porteur de projet sera désigné après appel à projet. Il pourrait s'agir de fermiers, d'associations en relation avec les écoles d'horticulture présentes sur le territoire.
Une convention pourra être mise en place : le bailleur social , la collectivité, le conseil-citoyen , le porteur de projet de la micro-ferme et une maison familiale rurale.
Le projet social devra comprendre :
- Un volet pédagogique,
- Un volet insertion,
- Un partenariat avec les écoles d'horticultures à des fins d'apprentissage.

Un comité de suivi étudiera les impacts environnementaux et sociologiques du projet :
- Modification du biotope et effets sur la biodiversité,
- Ouverture et interaction entre quartiers,
- Changement des régimes alimentaires en liaison avec la santé des habitants, transformation de l'image du quartier.

2. Nouvelle voie rue Boileau / François Mauriac

Cette opération vient ouvrir le quartier de la rue Boileau /La Fontaine vers la rue François Mauriac, permettant de bien encadrer et desservir d'une part , la résidentialisation du bâtiment La Fontaine /Clemenceau et d'autre part d'assurer la connexion avec la future voie traversant le parc Paul Bert dont le foncier mutera en diversification de l'offre pour une grande partie pour une opération portée par Action Logement qui commencera par 15 maisons en accession sociale.

3. Nouvelle voie rue Boileau /Mauriac/ Camus

Cette opération traversera le parc Paul Bert dont le foncier sera réservé à la diversification de l'habitat avec une première opération projetée par Action Logement de 15 maisons en accession à la propriété. Cette voirie permettra de desservir cette opération selon les contreparties de l'annexe B1 de la convention NPNRU.
Elle mettra aussi en connexion la nouvelle rue Boileau/Mauriac assurant ainsi un maillage cohérent entre les futures opérations soit de constructions, soit de réhabilitation et de résidentialisation.

4. Requalification Alsace Lorraine Coubertin

La rue Alsace Lorraine est l'axe structurant partant du centre-ville, passant par une partie commerciale proche du quartier des Arènes et entrant ensuite sur plusieurs sections dans le quartier des Champs-Plaisants par la promenade des champs -plaisants.
Dans le projet urbain, la partie concernée est du Bd de Coubertin vers la promenade des champs-plaisants.
Actuellement, cette section est délaissée et laisse un sentiment d'abandon de mauvaise image, peu attractive.
Il s'agira de requalifier cette section en assurant toujours la logique fixée dans le projet, de liaisons douces et de connexions vers la coulée verte proche.
Le projet d'économie sociale et solidaire en entrée de quartier sera desservi pour partie par cette opération.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV -SENS 89 100	Fichier annexe
Commune de réalisation	
89-Sens	
Quartier de rattachement de l'opération	
89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	
Situation	
QPV	

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

Commentaires

Cette micro-ferme urbaine pourrait être l'extension d'une zone réservée dans le cadre du PLUi-H pour une activité agricole dans la zone sud de Sens.

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en mandat	Outil règlementaire :	règlement PLU ou plus tard PLUi-H
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	peu de tension du marché sur cette partie de quartier	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	6 886 m2 pour réalisation de voirie publique et cheminements 8800 m2 pour espaces publics (intention de projet de ferme urbaine à l'horizon 2024), le terrain sera mis à disposition par la ville de Sens). 2000 m2 de parcs et jardins

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Démarche ou certification pour qualité environnementale :	Le projet de micro-ferme urbaine répond bien à la diversification fonctionnelle du quartier.Ce projet aménera une réflexion sur l'éco-pâturage et l'entretien des espaces verts qu sont souvent estimés à	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	0 € pour les 6 886 m2 0 € pour les 2 000 m2 0 € pour les 8 800 m2
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	néant		

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	12 semestre(s)	

Commentaires
néant

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	néant
Localisation :	dans QPV
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 254 168,57 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**2 254 168,57 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**35,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**788 959,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 254 168,57 €	montant TTC :	2 705 002,29 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 096 907,00 €		
	EPCI :	368 302,57 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	788 959,00 €		
	Total des co-financements :	2 254 168,57 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

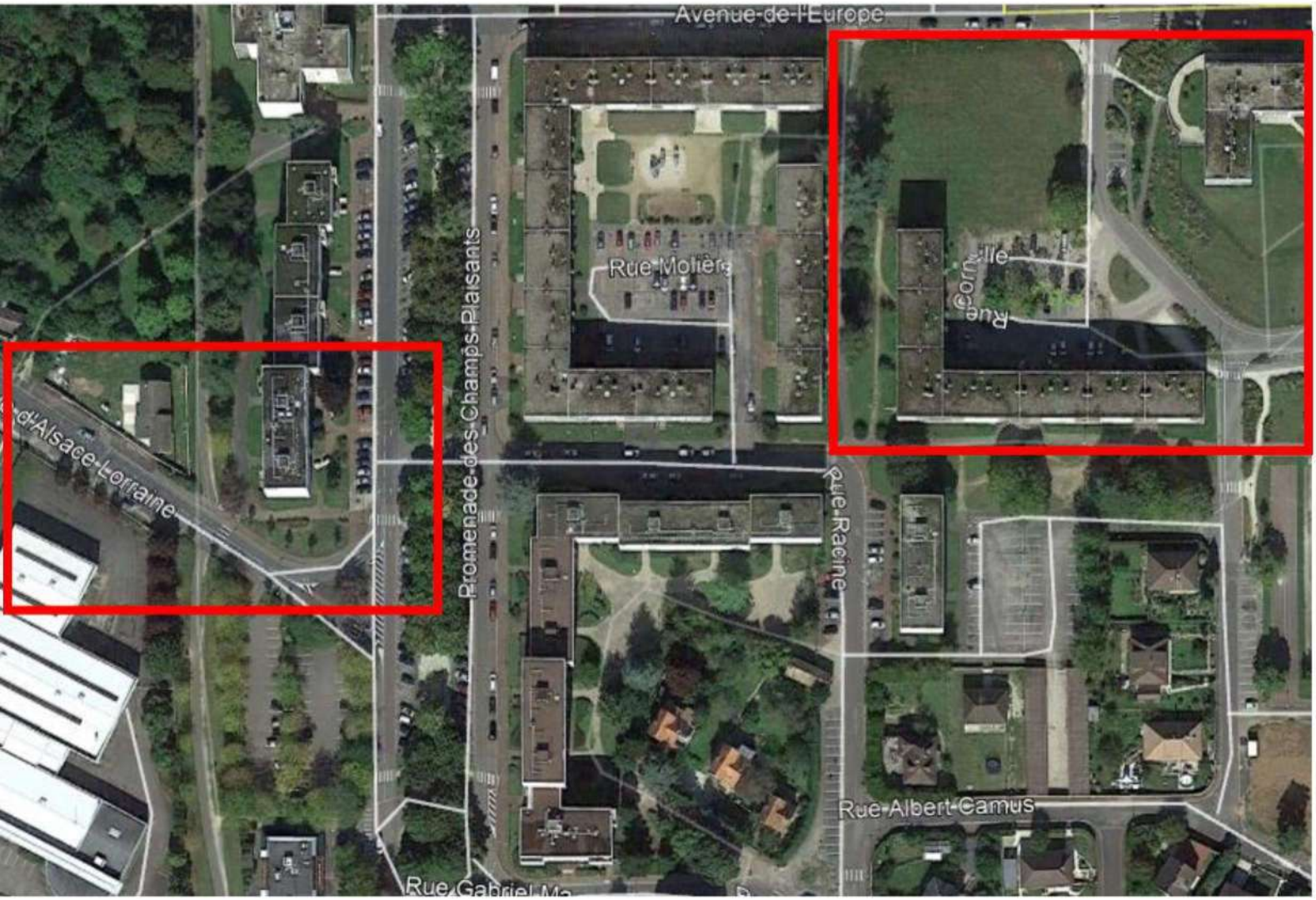
Commentaires particuliers, le cas échéant	La collectivité a souhaité un réajustement du taux de scoring non-validé à ce jour.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

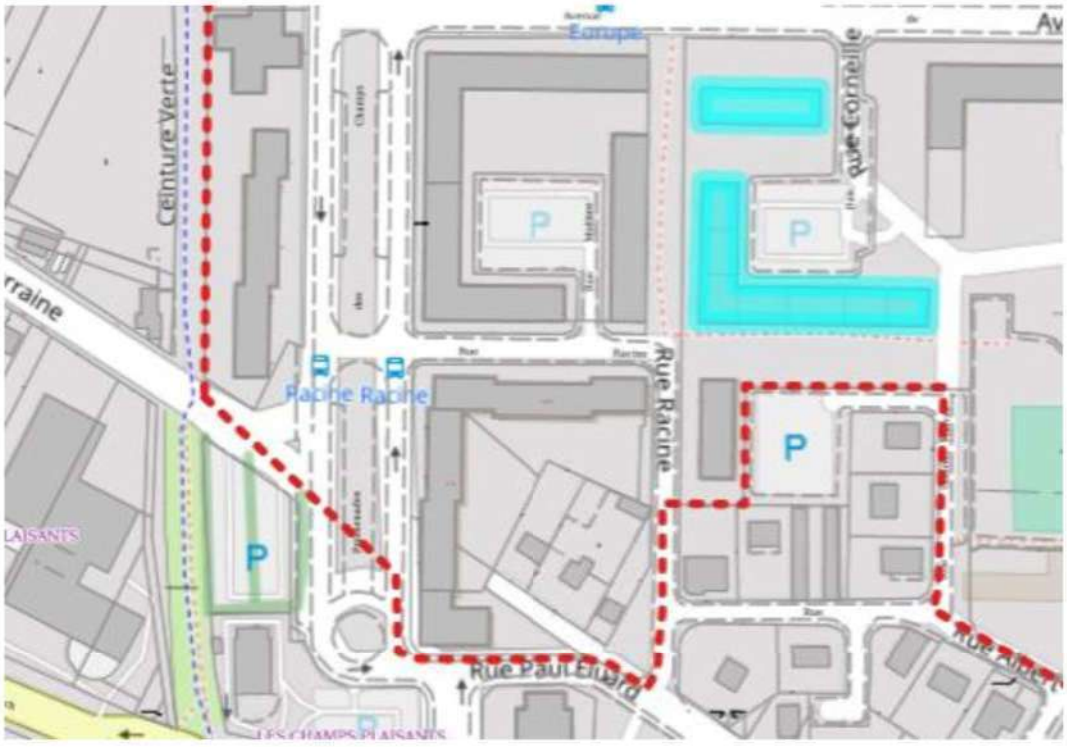
SECTEUR SUD VOIE NOUVELLE Phase 1

089_FATp_944-6089006-24-0001-004_20191211 _Secteur Sud Voie nouvelle Marne -Debussy_CP

ACTUEL



FONCIER, Seul le foncier des bâtiments démolis sera à échanger avec la ville de Sens. La rue Alsace Lorraine étant du domaine public.

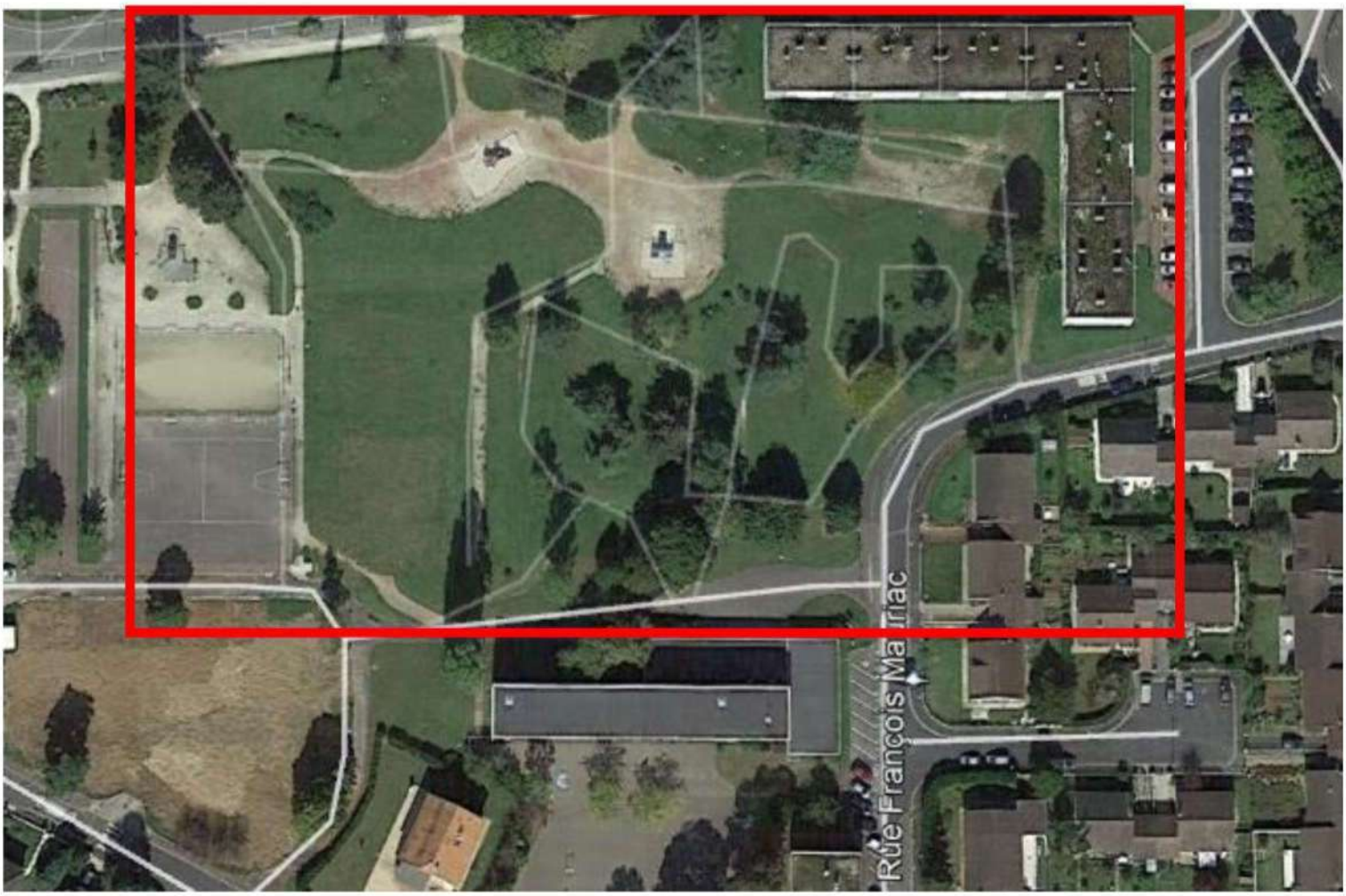


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SECTEUR SUD VOIE NOUVELLE Phase 2

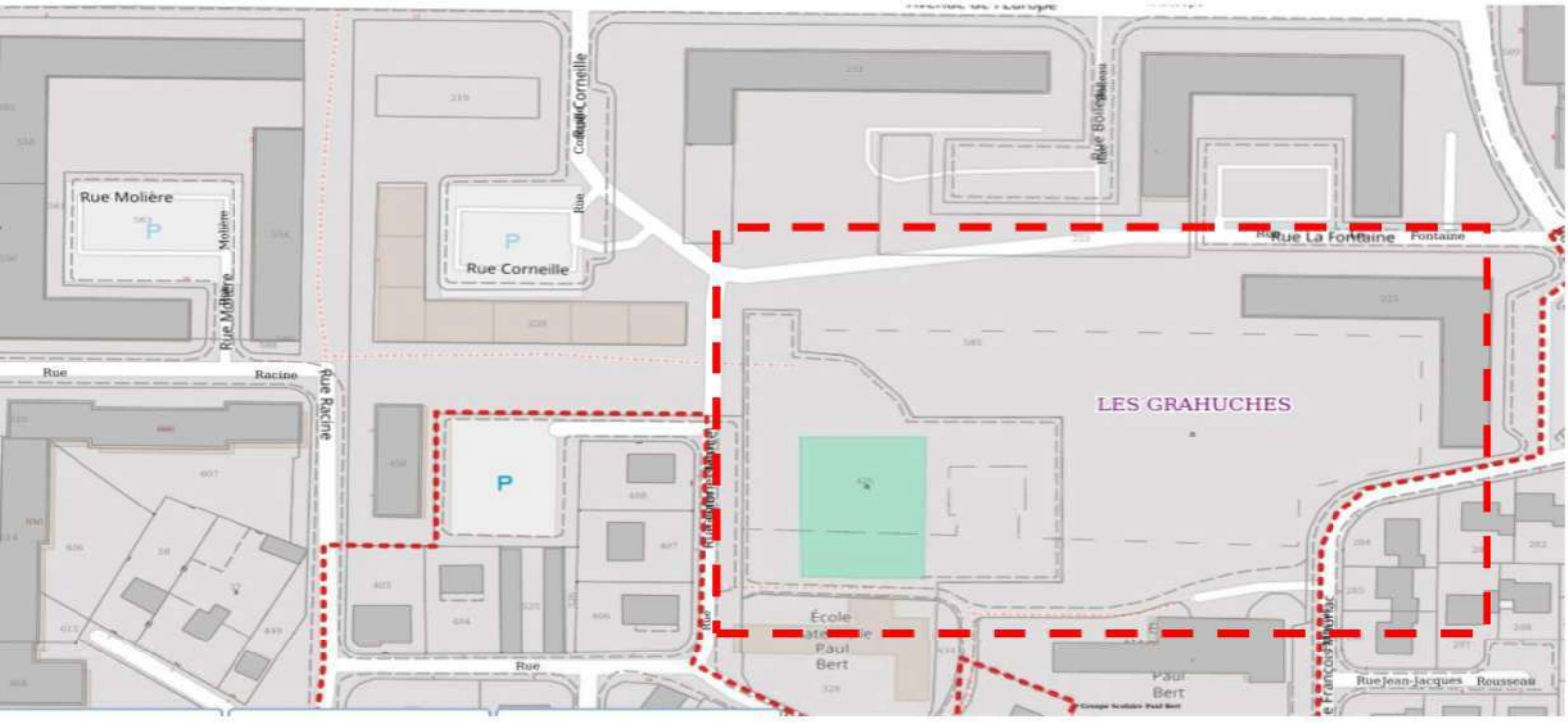
089_FATp_944-6089006-24-0001-004_20191211 _Secteur Sud Voie nouvelle Marne -Debussy_CP

ACTUEL



FONCIER

Le foncier nécessaire à l'opération est du domaine public.

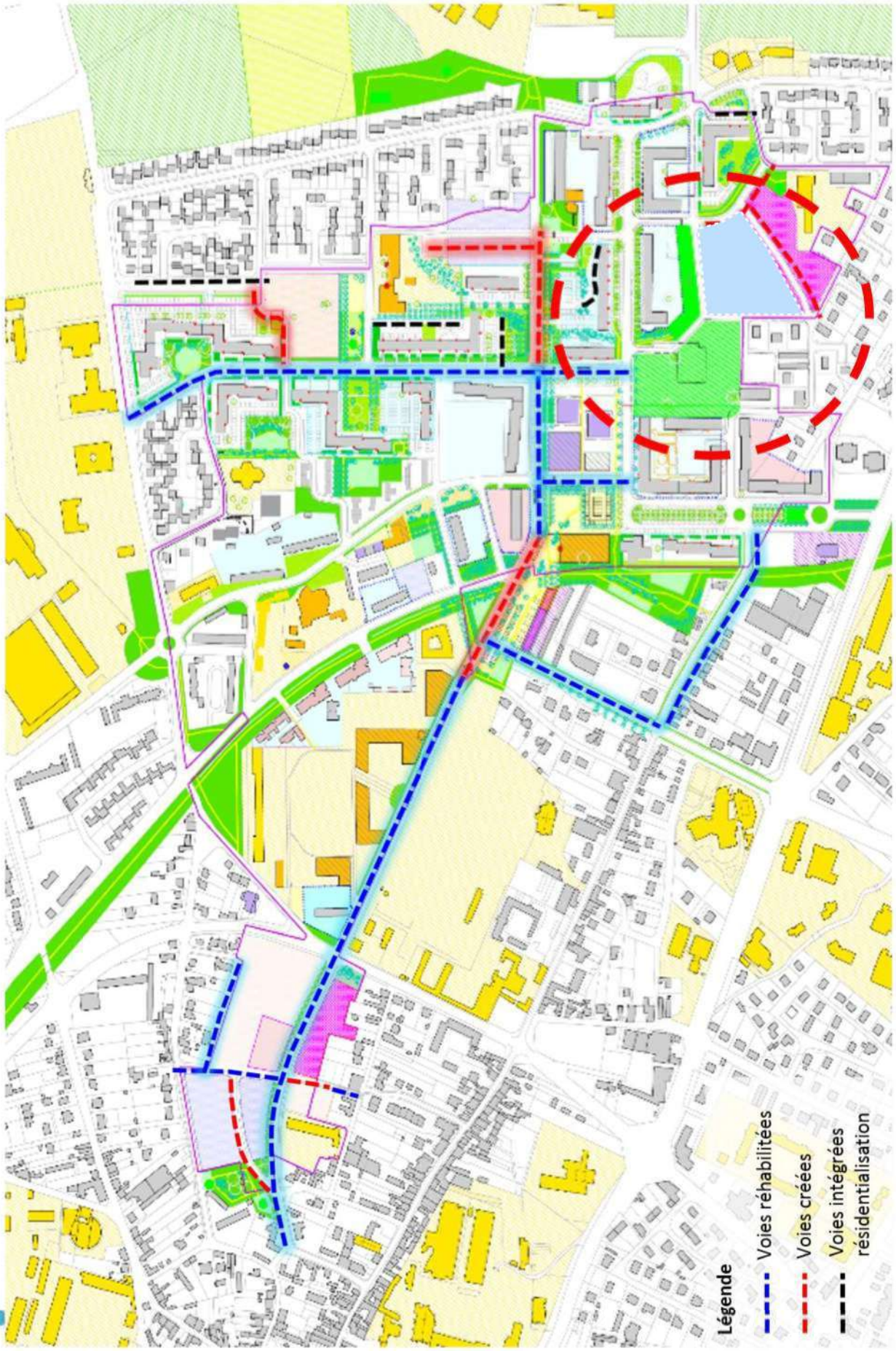


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SECTEUR SUD VOIE NOUVELLE Phase 1 et 2

089_FATp_944-6089006-24-0001-004_20191211 _Secteur Sud Voie nouvelle Marne -Debussy_CP

Un cahier des prescriptions programmiques et de préconisations accompagne ces opérations..



Opérations relatives aux voiries

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

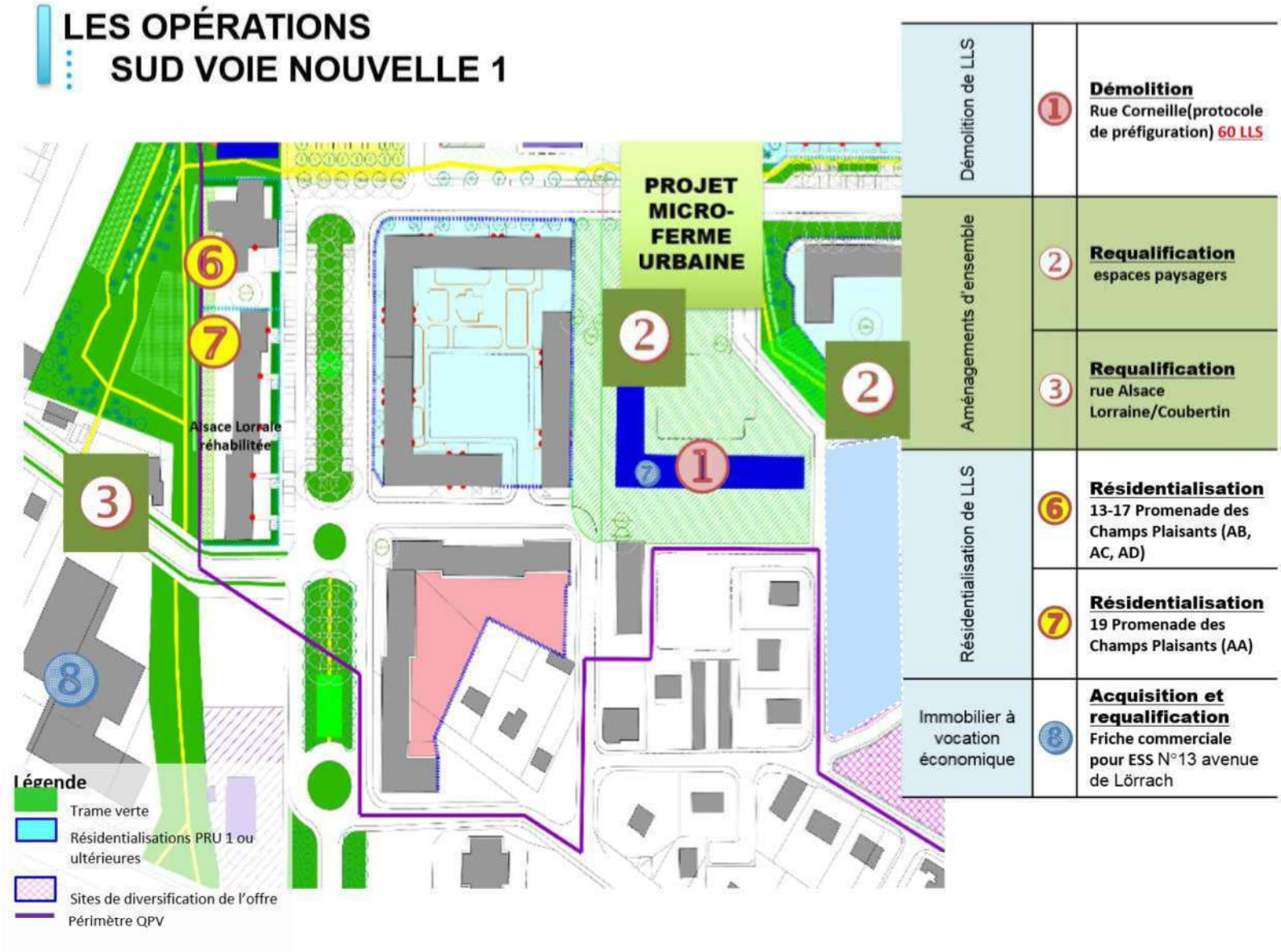
SECTEUR SUD VOIE NOUVELLE Phase 1

089_FATp_944-6089006-24-0001-004_20191211 _Secteur Sud Voie nouvelle Marne -Debussy_CP

Détail de l'opération N°1:

- Requalification espaces paysagers en préfiguration du projet de ferme urbaine,
- Requalification rue Alsace Lorraine.

Fin de convention



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

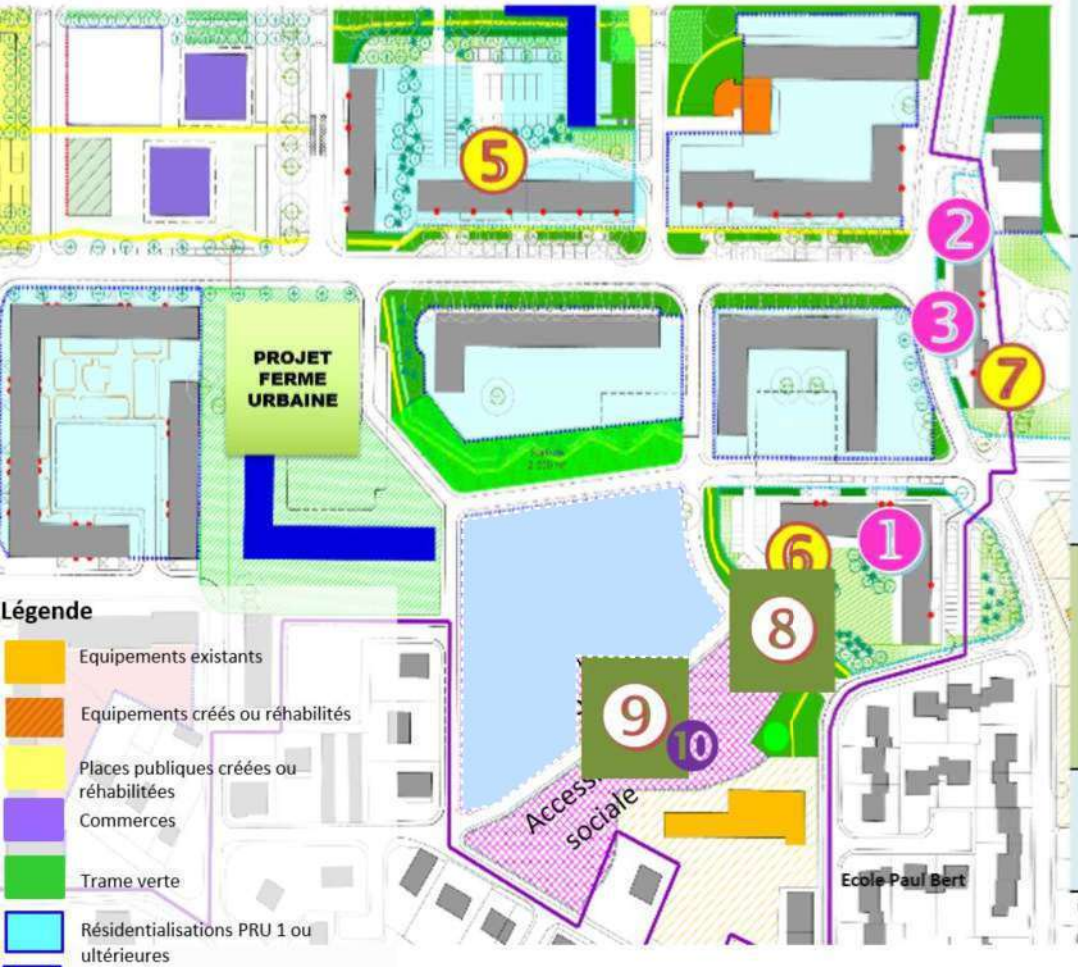
SECTEUR SUD VOIE NOUVELLE Phase 2

089_FATp_944-6089006-24-0001-004_20191211 _Secteur Sud Voie nouvelle Marne -Debussy_CP

Détail de l'opération N°1:

- Création nouvelle voie Boileau/François Mauriac,
- Création de nouvelle voie Boileau/Mauriac,Camus.

Fin de convention



Requalification de LLS	1	35-37 avenue Georges Clémenceau /1-7rue La Fontaine(DH) 60 LLS
	2	Réhabilitation du bât 48 avenue Georges Clemenceau (CN) 16 LLS
	3	Réhabilitation 50- 54 avenue Georges Clemenceau (CO) 24 LLS
Résidentialisation de LLS	5	Résidentialisation 2-8 Marne (DG) et bât. 11-21 Europe (DI)
	6	Résidentialisation 35-37 rue Clémenceau 1-7 rue La Fontaine,(DH)
	7	48-50- 54 rue Georges Clémenceau
Aménagement d'ensemble	8	Nouvelle voie rue Boileau François Mauriac
	9	Nouvelle voie rue Boileau Mauriac Camus
Action Logement/HABELLIS	10	**Construction** 15 maisons en accession sociale

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.5.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SENS	Secteur Nord Voie Nouvelle_CP
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-24-0001-005

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Ces aménagements sont fondamentaux sur la partie Nord du quartier des Champs-Plaisants. Ils permettront de déconcentrer un Ilot fortement vétuste par son habitat très social et par un cadre de vie très dévalorisé.
1. Curetage de l'Ilot Michelet :
Suite aux démolitions de 2 bâtiments sur cet ilot et étant donné que la majeure partie du foncier appartient à la collectivité, afin de restituer cet ilot pour une opération de relocalisation sur cette emprise de 25 maisons dans le cadre de la relocalisation en QPV sur dérogation, il est nécessaire de procéder au curetage de l'ilot par démolition des parkings existants, retrait des réseaux et de l'éclairage public.
Ensuite, 6 336 m 2 de terrain seront disponibles pour Brennus Habitat pour une SU de 1 600 m2 pour la construction de 25 maisons individuelles.Ces échanges seront consignés dans le dans le cadre du protocole foncier qui sera mis en place.
2. Création espace paysage rue Michelet + parking
Cette opération permettra d'offrir les conditions d'accueils et de sécurité pour l'école Pierre Larousse proche.
Un parking et un espace vert attenant sur l'Ilot Michelet requalifié seront ainsi créés offrant aux parents et aux élèves des conditions d'accueils revalorisées.
3. Création nouvelle voie Anvers Marne
Création d'une rue permettant une amélioration de la trame viaire du secteur (liaison Est-Ouest) et la création d'un tènement foncier au sud. En effet, l'ilot Michelet sera totalement requalifié avec la démolition de 146 LLS et la reconstruction sur site de 25 maisons individuelles.
4. Requalification rue d'Edimbourg
Cette opération viendra après la résidentialisation et la réhabilitation des LLS avenue de la Marne. Elle permettra de reconquérir un espace public peu qualifié qui assurera la liaison vers l'opération Michelet de construction de 25 maisons individuelles en se raccordant sur la rue d'Anvers.
5. Requalification avenue de la Marne
L'avenue de la marne est une des voies structurantes du quartier. Le projet urbain intègre sa requalification dans une opération globale traitant la voirie, les accès, les mobilité douces et les espaces paysagers du domaine public.
Les multiples interventions dans le quartier des champs-plaisants doivent de connecter sur cette avenue : ilot Michelet, nouvelle voie vers Claude Debussy.
Cette requalification consolidera l'ensemble de la trame viaire et les liaisons douces de cette voie qui se connecteront sur la coulée verte et les équipements du quartier.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QPV -SENS 89 100	Fichier annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires

cette opération doit tenir compte du planning relogement et démolition des 178 LLS Amsterdam/Michelet.Elle participera ua désenclavement de llot et mettra en cohérenc la zone pavillonnaire proche et la projet de recosntruction de 25 maisons individuelles sur ce secteur.

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en mandat	Outil règlementaire :	règlement PLU ou plus tard PLUi-H
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	peu de tension sur le marché de l'habitat	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	6 336 m2 terrain destiné à la production de logements locatifs sociaux 14 082 m2 pour voiries et cheminements 2 664 m2 pour places publiques et espaces publics
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	la qualité des matériaux , le choix des végétaux adaptés au changement climatique.	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	187 200 € pour les 1600 m2 de SU / 6 336 m2 de foncier 0 € pour les14 082 m2 0 € pour les 2 664 m2
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	démolition de 178 LLS		

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	9 semestre(s)	

Commentaires

Opération importante sur un planning qui doit tenir compte du planning du bailleur sur la phase démolition des 178 LLS de l'Ilot Michelet.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	néant
Localisation :	dans QPV
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement, Validation de la requalification de la rue Alsace Lorraine hors QPV lors du CE ;

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	3 360 099,60 €
Montant des recettes retenues :	187 200,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**3 172 899,60 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**35,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**1 110 514,86 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 360 099,60 €	montant TTC :	4 032 119,52 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 732 403,18 €		
	EPCI :	329 981,56 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	187 200,00 €		
	ANRU :	1 110 514,86 €		
	Total des co-financements :	3 360 099,60 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

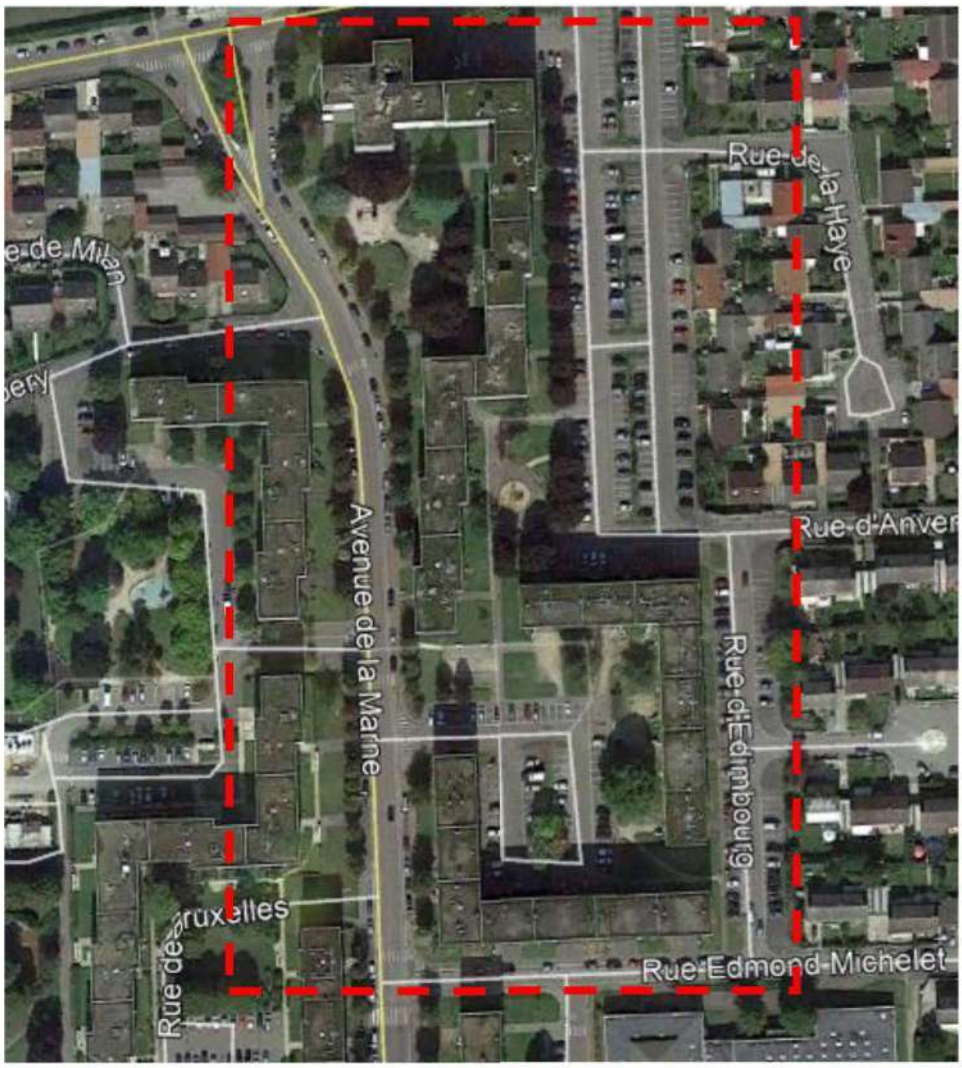
Commentaires particuliers, le cas échéant	La collectivité a souhaité un réajustement du taux de scoring non-validé à ce jour.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SECTEUR NORD VOIE NOUVELLE Phase 1

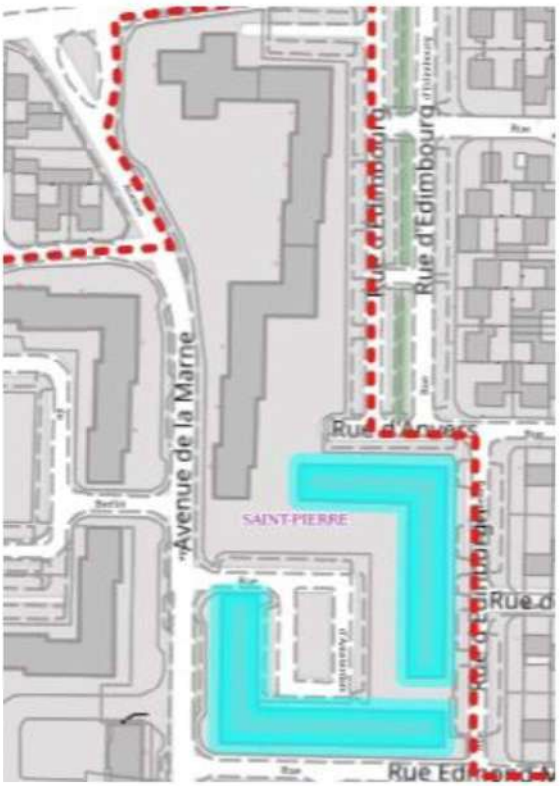
089_FATp_944-6089006-24-0001-005_20191211 _ Secteur Nord Voie nouvelle Marne -Debussy_CP

ACTUEL



FONCIER

Seul le foncier des bâtiments démolis sera à échanger avec la ville de Sens.

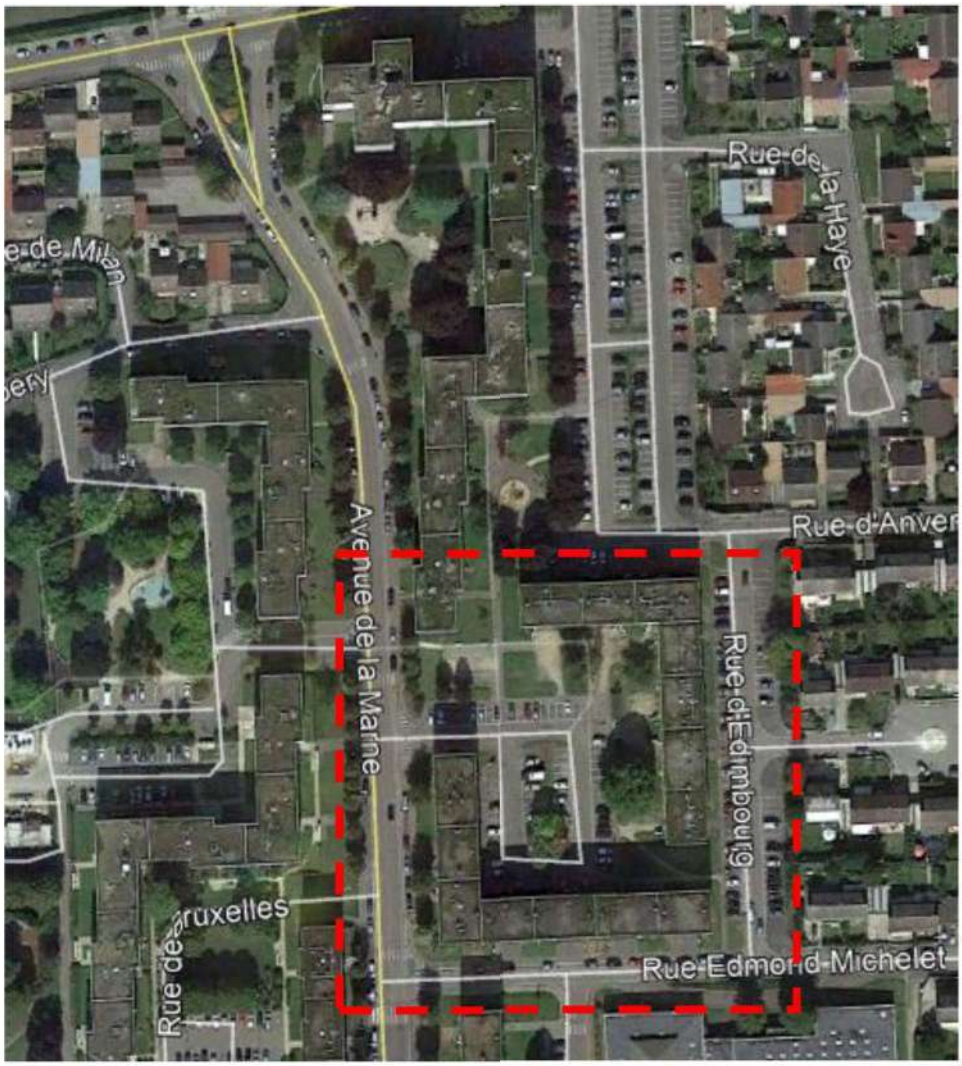


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SECTEUR NORD VOIE NOUVELLE Phase 2

089_FATp_944-6089006-24-0001-005_20191211 _ Secteur Nord Voie nouvelle Marne -Debussy_CP

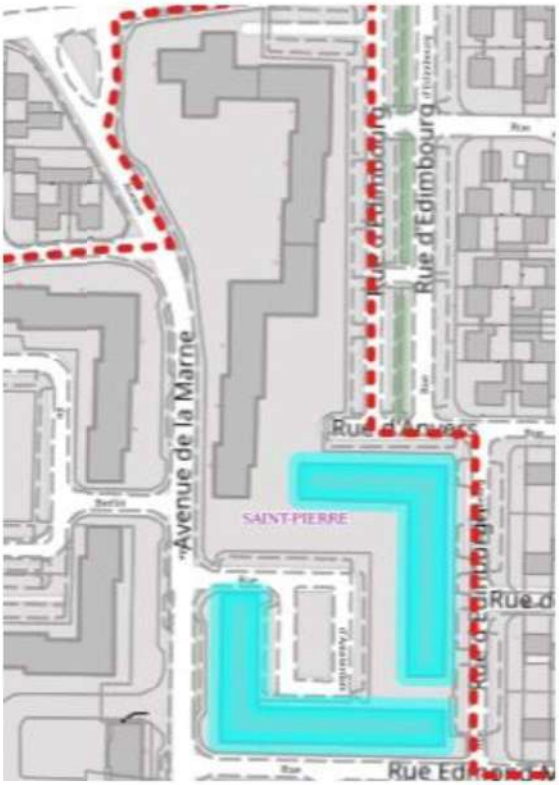
ACTUEL



FONCIER

Le foncier nécessaire à l'opération est du domaine public.

Seul le foncier des bâtiments démolis sera à échanger avec la ville de Sens.

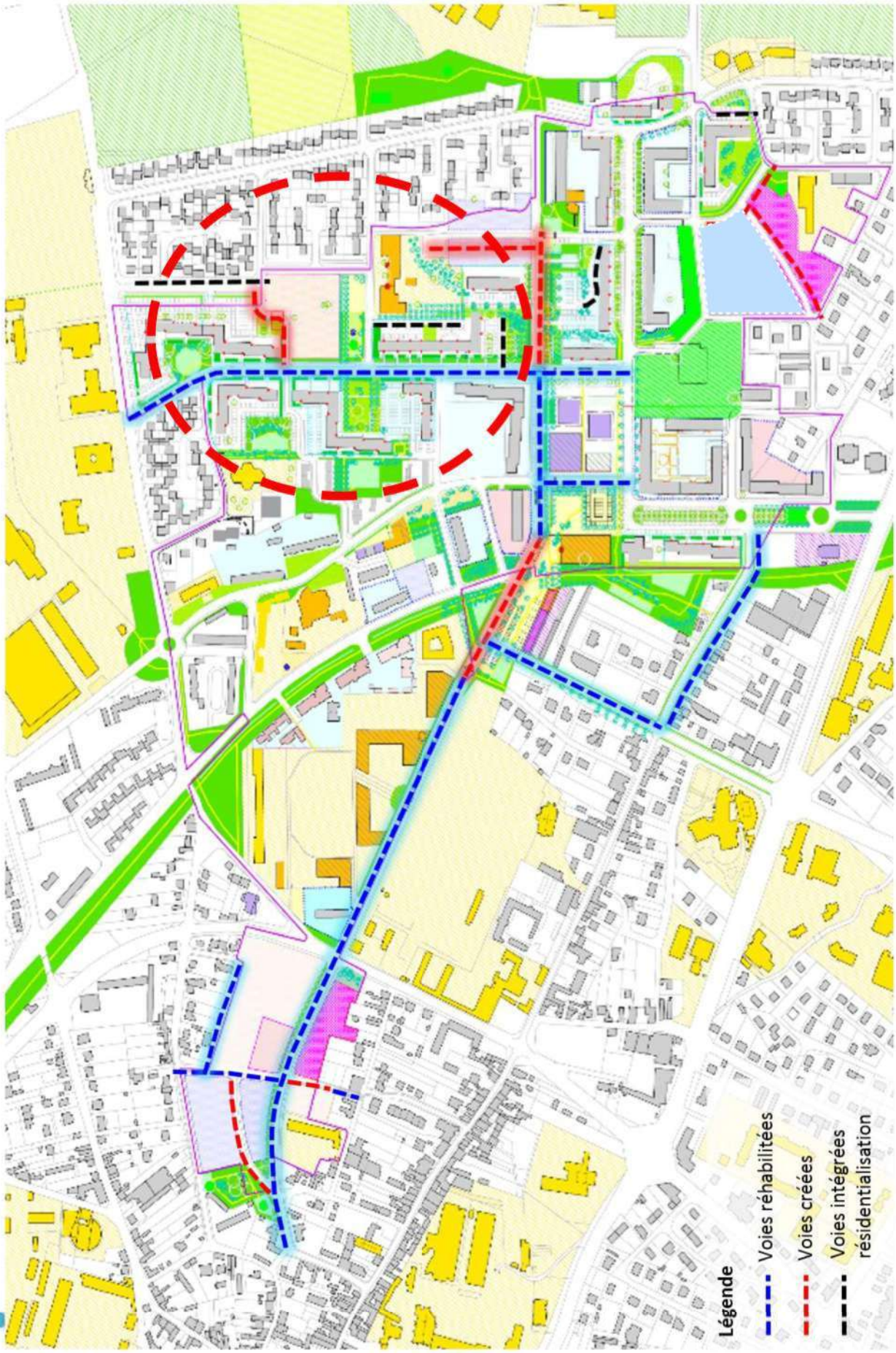


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SECTEUR NORD VOIE NOUVELLE Phase 1 et 2

089_FATp_944-6089006-24-0001-005_20191211 _ Secteur Nord Voie nouvelle Marne -Debussy_CP

Un cahier des prescriptions programmiques et de préconisations accompagne ces opérations..



Opérations relatives aux voiries

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SECTEUR NORD VOIE NOUVELLE Phase 1

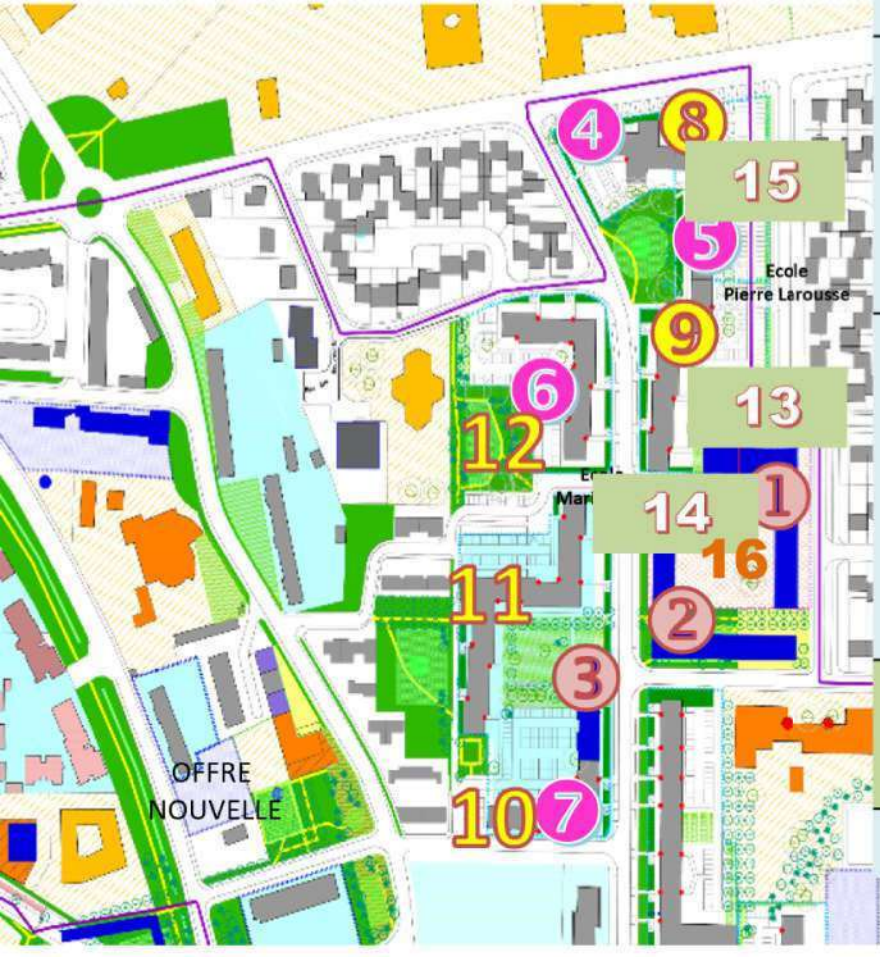
089_FATp_944-6089006-24-0001-005_20191211 _ Secteur Nord Voie nouvelle Marne -Debussy_CP

Détail de l'opération N°1:

- Requalification rue d'Edimbourg,
- Requalification Ilot Michelet,
- Création rue Anvers/Marne.

Fin de convention

LES OPÉRATIONS
NORD VOIE NOUVELLE 1



Démolition de LLS	1	3-5-7-9-11-13-15 rue d'Amsterdam (DE2)
	2	Bât. Michelet/Marne (DC)
	3	Bât. Londres (BC)
Requalification de LLS	4	46 avenue de la Marne (tour BF) 87 LLS
	5	Bât. 40, 42 Avenue de la Marne et 64 rue Poincaré(DE3) 96 LLS
	6	29-31avenue de la Marne 18-20 rue Canterbury(BG) 60 LLS
	7	15, 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres (BC) 49 LLS
Résidentialisation de LLS	8	46 avenue de la Marne (tour BF)
	9	Bât. 64 rue Poincaré / 32-42 avenue de la Marne (BE1/BE3)
	10	15, 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres (BC)
	11	2 rue de Bruxelles et 25, 27 Avenue de la Marne (BE / BD)
	12	29-31 avenue de la Marne, 18-20 rue de Canterbury
Aménagement d'ensemble	13	Nouvelle voie Anvers Marne
	14	Requalification îlot Michelet Amsterdam
	15	Requalification rue d'Edimbourg
Reconstitution de LLS	16	25 LLS en maisons individuelles séniors

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

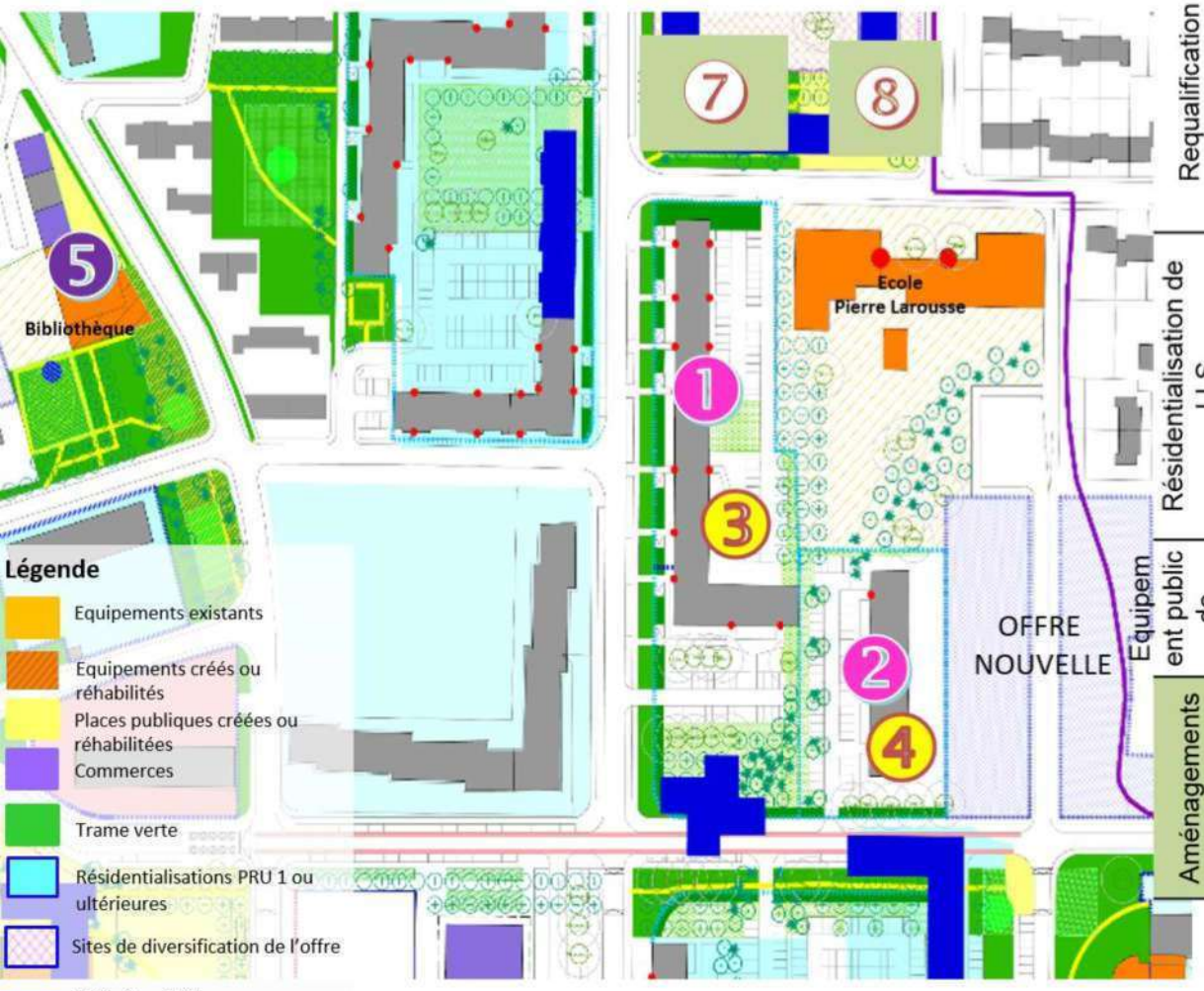
SECTEUR NORD VOIE NOUVELLE Phase 2

089_FATp_944-6089006-24-0001-005_20191211 _ Secteur Nord Voie nouvelle Marne -Debussy_CP

Détail de l'opération N°1:

- Création parvis face école Pierre Larousse,
- Création micro-parking face à l'école Pierre Larousse..

Fin de convention



Requalification de LLS	1	1-3 rue de Rome ,12/24 avenue de la Marne, (DB1) 83 LLS
	2	Bât. 2-8 Rome (DB2) 36 LLS
Résidentialisation de LLS	3	Bât. 1-3 Rome 12/24 Marne (DB1)
	4	Bât. 2-8 Rome (DB2)
Equipement public de proximité	5	Réhabilitation bibliothèque annexe + extension
Aménagements	7	Création d'un jardin rue Michelet
	8	Création d'un parvis rue Michelet

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	NEUF - SENS - Secteur Est - Boulevard de Verdun et rue Stéphane Mallarmé - Construction de 40 logements (20 PLUS et 20 PLAI)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-31-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Ce quartier de 232 logements a vocation à être démoli en totalité. Sur l'espace libéré, plusieurs produits diversifiés seront proposés : 8 intermédiaires PLS (Brennus Habitat), 12 maisons en accession sociale (contreparties Action Logement) et 30 maisons en accession par un promoteur privé.
Initialement, le porteur de projet avait sollicité à titre dérogatoire, la reconstruction de 65 LLS sur site mais le comité d'engagement du 11 septembre 2019 a acté un nombre de 40 LLS collectifs sur site (20 PLUS et 20 PLAI), soit environ 30 % du total de logements construits sur site. Néanmoins, ce nombre pourrait être revu à la hausse si l'offre de produits diversifiés augmente. Une réflexion sera menée en ce sens grâce au concours d'une mission d'appui « diversification » accordée par l'ANRU, avec recrutement d'un bureau d'études, pour une prestation conduite de fin 2019 à mi 2020. Aussi, les 25 LLS non retenus à ce stade seront réexaminés à l'occasion d'une clause de revoyure qui devrait se tenir dans le courant du 2ème semestre 2020 en fonction de l'avancement du relogement et de la démolition de la 1ère tranche des Arènes. La diversification de l'offre proposée permettra d'apporter une mixité sociale à ce nouveau quartier.
Le relogement sera assuré en interne par Brennus Habitat par une équipe dédiée composée d'une chargée de coordination relogement, d'une conseillère en économie sociale et familiale et de notre référent de proximité. La mission d'appui relogement, portée par l'ANRU, viendra accompagner cette équipe. Tous les ménages seront rencontrés afin de prendre en compte leurs besoins et leurs souhaits en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge (relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement....).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Boulevard de Verdun et rue Stéphane Mallarmé - 89100 SENS - Parcelle AX n° 348	Voir document annexe
Commune de réalisation 89-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

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Répondre aux personnes résidant sur le quartier où elles ont leurs habitudes et leurs repères
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	40 logements 20 PLUS 20 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Quartier desservi par le transport urbain, centre-ville à proximité, commerces, école, lycée et nouvelle cité éducative et sportive
Nombre de bâtiments :	2	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Notre référent de proximité GUP, accompagné de l'association APES, seront chargés d'accompagner les ménages sur les changements d'usage (réduction des déchets, consommation responsable, maîtrise des consommations d'énergie), les relations de voisinage, l'offre de services et le lien social. Des actions individuelles pourront être développées auprès des ménages les plus fragiles afin d'apporter un mieux vivre aux habitants.
Nombre d'étages par bâtiment :	R+3		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	BBC	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	7 logements collectifs en contrepartie locative soit : 4 logements de type 2 - PLUS 2 logements de type 3 - PLUS 1 logement de type 4 - PLUS

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	non
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement -

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	134 000,00 €		134 000,00 €
PLAI :	158 000,00 €	126 000,00 €	284 000,00 €
Total :	**292 000,00 €**	**126 000,00 €**	**418 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 161 600,00 €	montant TTC :	4 390 488,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	4 035 600,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	126 000,00 €		
	Total des co-financements :	4 161 600,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	3 816 000,00 €		
	dont PRET CDC :	3 524 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	292 000,00 €		

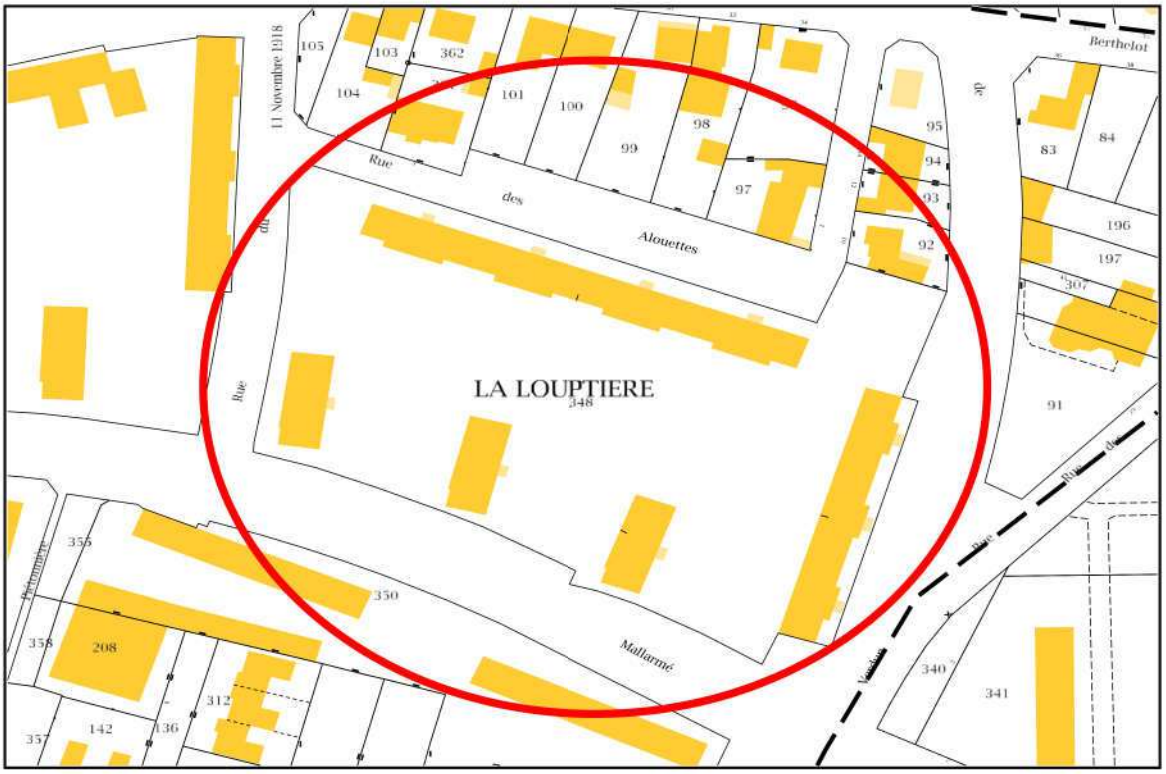
Commentaires particuliers, le cas échéant :	Fonds propres : 219 600,00 €

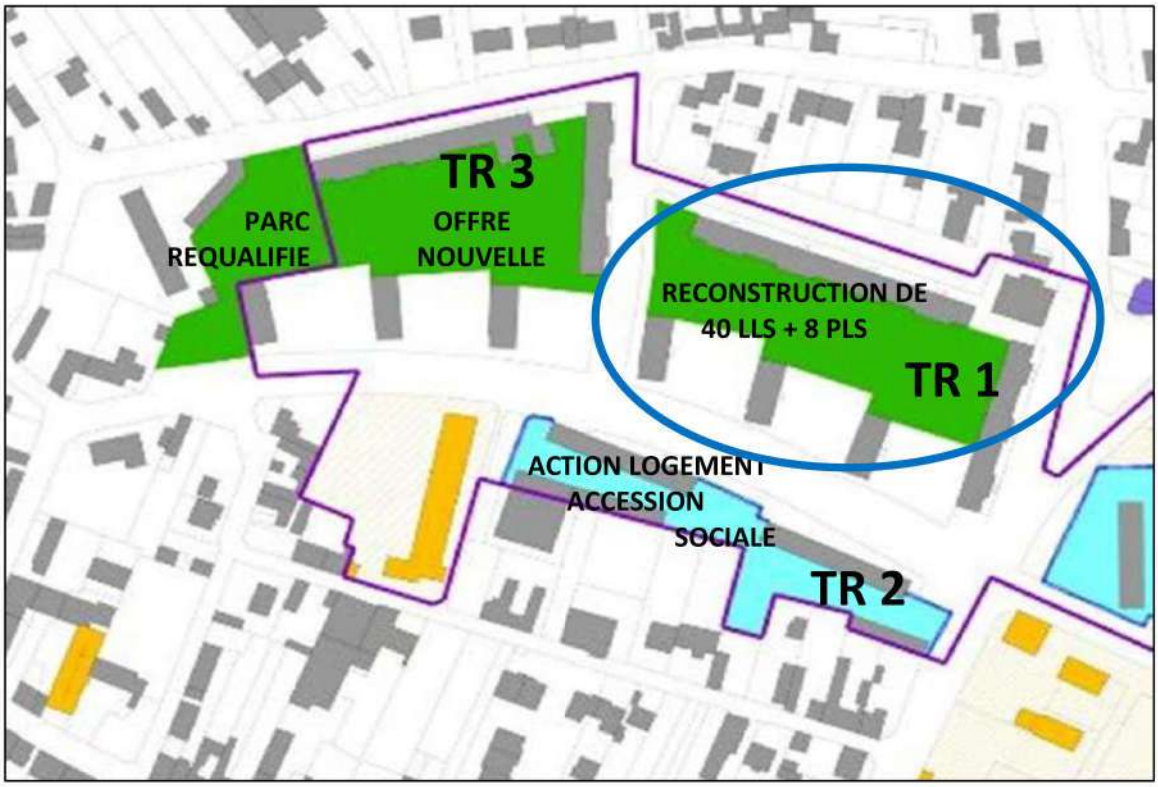
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Reconstitution de logements locatifs sociaux

SENS – Secteur Est – Boulevard de Verdun et rue Stéphane Mallarmé

Parcelle AX n° 348





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	NEUF - SENS - Secteur Marne/Michelet - Construction de 25 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-31-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Les personnes d'un certain âge résidant sur le quartier souhaitent accéder à un logement adapté et accessible tout en restant dans le lieu de vie où elles ont leurs repères et habitudes, d'autant que le quartier propose une large offre de services (centre social, bibliothèque, nombreuses associations…), de commerces (centre commercial en coeur de quartier et îlot commercial Saint-Pierre) et qu'il est bien desservi par les transports en commun (bus). La démolition notamment des bâtiments DE2 et DC permettra sur l'emprise libérée de répondre à leur attente par la construction d'une offre de 25 petites maisons de ville seniors (PLUS). De surcroît, ces maisons permettront de créer une liaison avec la zone pavillonnaire limitrophe.
Le relogement sera assuré en interne par Brennus Habitat par une équipe dédiée composée d'une chargée de coordination relogement, d'une conseillère en économie sociale et familiale et de notre référent de proximité. La mission d'appui relogement, portée par l'ANRU, viendra accompagner cette équipe.proximité. Tous les ménages seront rencontrés afin de prendre en compte leurs besoins et leurs souhaits en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge (relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement....).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier QPV des Champs-Plaisants - 89100 SENS - Parcelles CD n° 76 et 77	Voir document annexe
Commune de réalisation 89-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

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Répondre aux personnes d'un certain âge résidant sur le quartier où elles ont leurs habitudes et leurs repères
Type de logements construits :	Individuels groupés		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	25 logements 25 PLUS	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Quartier desservi par le transport urbain, centre commercial présent sur le quartier, crèche, centre d'animation, bibliothèque, écoles, collège et lycée
Nombre de bâtiments :	25	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Notre référent de proximité GUP, accompagné de l'association APES, seront chargés d'accompagner les ménages sur les changements d'usage (réduction des déchets, consommation responsable, maîtrise des consommations d'énergie), les relations de voisinage, l'offre de services et le lien social. Des actions individuelles pourront être développées auprès des ménages les plus fragiles afin d'apporter un mieux vivre aux habitants.
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	BBC	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	4 logements individuels en contrepartie locative soit : 2 logements de type 2 - PLUS 2 logements de type 3 - PLUS

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	non
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement -

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	167 500,00 €		167 500,00 €
PLAI :			
Total :	**167 500,00 €**		**167 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 427 103,69 €	montant TTC :	3 615 594,39 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	3 427 103,69 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	- €		
	Total des co-financements :	3 427 103,69 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	3 247 000,00 €		
	dont PRET CDC :	3 079 500,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	167 500,00 €		

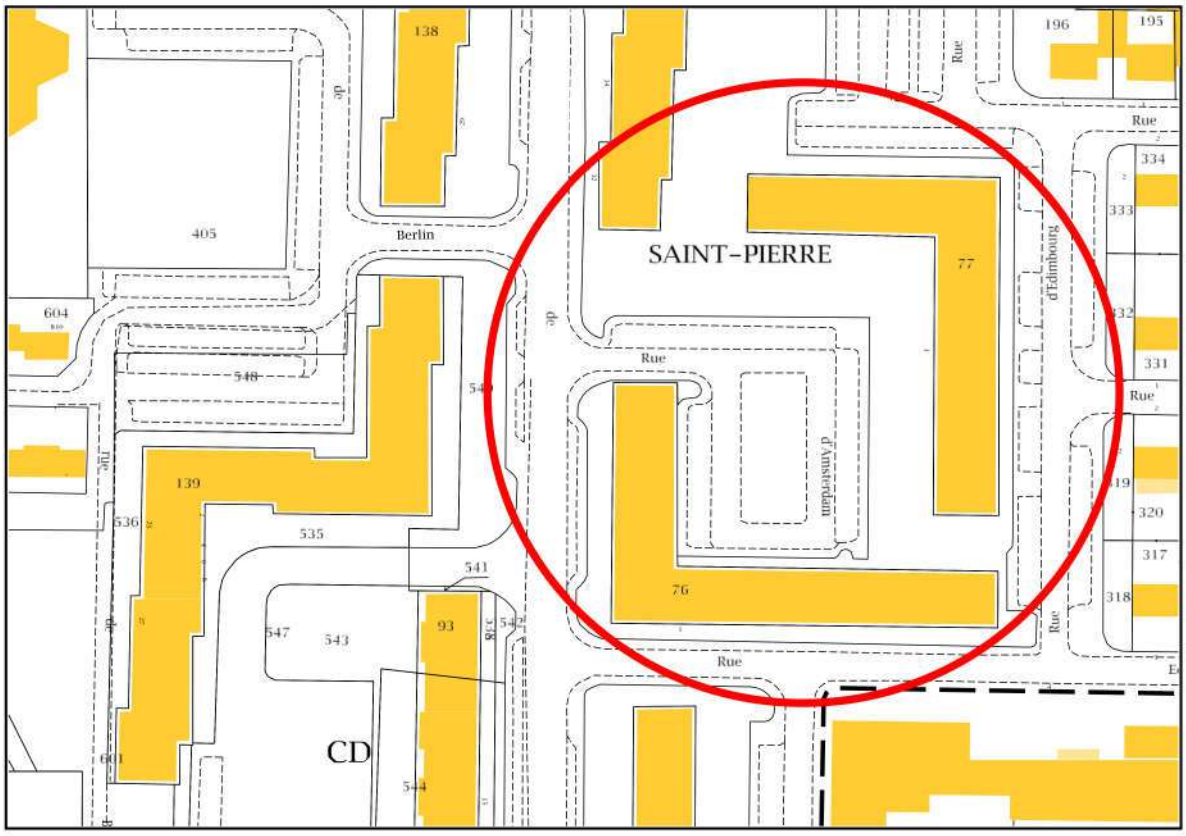
Commentaires particuliers, le cas échéant :	Fonds propres : 180 103,69 €

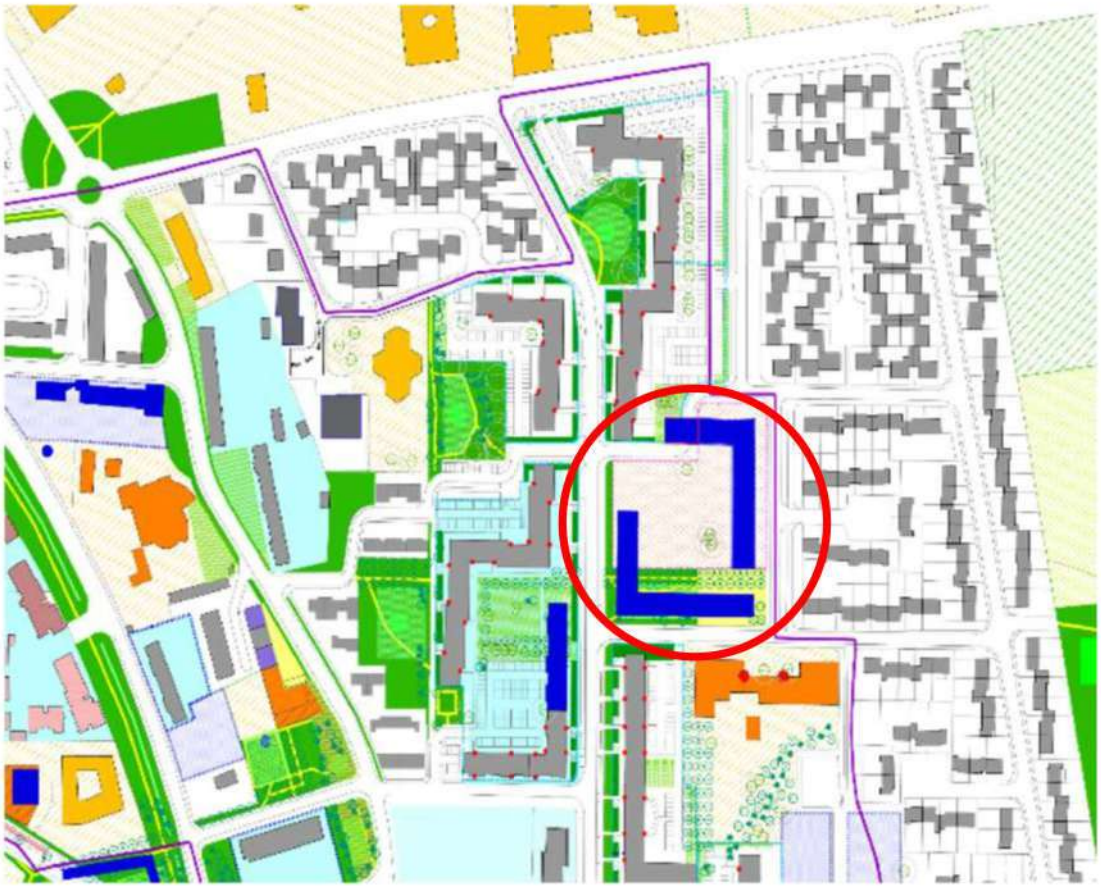
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Reconstitution de logements locatifs sociaux

SENS – Secteur Marne/Michelet

Parcelles CD n° 76 et 77





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	NEUF - SENS - Les Bachottes - Avenue de Sénigallia - Construction de 30 logements (24 PLAI et 6 PLUS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-31-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Dans le cadre de la reconstitution hors site, Brennus Habitat envisage de construire 30 LLS sur un terrain lui appartenant et libre de toute occupation (démolition hors ANRU), situé en entrée sud de Sens, lieu particulièrement attractif à proximité du centre-ville et des nombreux commerces de la nouvelle zone commerciale, très bien desservi par le réseau de bus de la commune. Ces logements visant une haute qualité environnementale, seront de ce fait très économes en charges et s'adresseront à un public constitué de familles et de jeunes actifs.
Le relogement sera assuré en interne par Brennus Habitat par une équipe dédiée composée d'une chargée de coordination relogement, d'une conseillère en économie sociale et familiale et de notre référent de proximité. La mission d'appui relogement, portée par l'ANRU, viendra accompagner cette équipe.proximité. Tous les ménages seront rencontrés afin de prendre en compte leurs besoins et leurs souhaits en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge (relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement....).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Avenue de Sénigallia - 89100 SENS - Parcelles BM n° 43, 239 et 278	Voir document annexe
Commune de réalisation 89-Sens	
Quartier de rattachement de l'opération 89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	
Situation Hors QPV	

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

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	néant
Type de logements construits :	Opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	30 logements 6 PLUS 24 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Quartier desservi par le transport urbain, nombreux commerces et centre-ville à proximité
Nombre de bâtiments :	16	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Notre référent de proximité GUP, accompagné de l'association APES, seront chargés d'accompagner les ménages sur les changements d'usage (réduction des déchets, consommation responsable, maîtrise des consommations d'énergie), les relations de voisinage, l'offre de services et le lien social. Des actions individuelles pourront être développées auprès des ménages les plus fragiles afin d'apporter un mieux vivre aux habitants.
Nombre d'étages par bâtiment :	R+2		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	BBC	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	4 logements individuels en contrepartie locative soit : 1 logement de type 3 - PLUS 1 logement de type 4 - PLUS 1 logement de type 2 - PLAI 1 logement de type 3 - PLAI

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	non
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	non
Localisation :	Hors QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	73 800,00 €		73 800,00 €
PLAI :	235 200,00 €	187 200,00 €	422 400,00 €
Total :	**309 000,00 €**	**187 200,00 €**	**496 200,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 651 600,00 €	montant TTC :	3 852 438,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	3 464 400,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	187 200,00 €		
	Total des co-financements :	3 651 600,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	3 271 000,00 €		
	dont PRET CDC :	2 962 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	309 000,00 €		

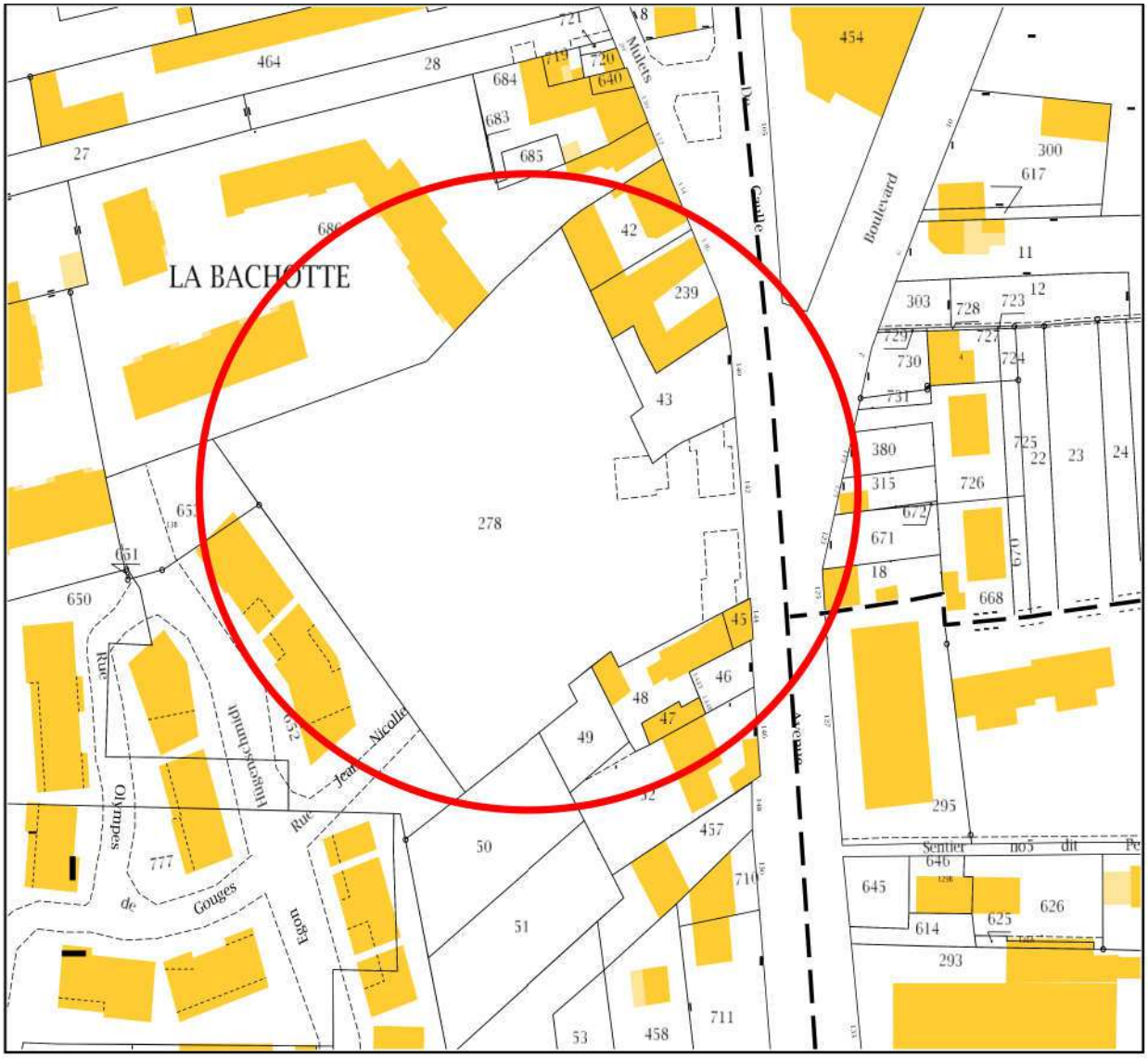
Commentaires particuliers, le cas échéant : Fonds propres : 193 400,00 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Reconstitution de logements locatifs sociaux

SENS – Les Bachottes – Avenue de Sénigallia

Parcelles BM n° 43, 239 et 278



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	NEUF - SENS - Avenue de Lorrach - Construction de 10 maisons (8 PLAI et 2 PLUS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-31-0001-004

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Dans le cadre des reconstitutions hors site, Brennus Habitat prévoit de construire 10 maisons individuelles groupées qui pourront accueillir des personnes âgées ainsi que des familles. Elles seront situées à proximité d'une résidence senior appartement au bailleur et d'un bâtiment de 20 logements, vide de tout occupant, qui va faire l'objet d'une réhabilitation hors NPNRU. Le terrain qui accueillera ces futures maisons, classé en zone UB, se situe à proximité d'un collège, de commerces, de l'hôpital ainsi que du quartier des Champs-Plaisants.
Le relogement sera assuré en interne par Brennus Habitat par une équipe dédiée composée d'une chargée de coordination relogement, d'une conseillère en économie sociale et familiale et de notre référent de proximité. La mission d'appui relogement, portée par l'ANRU, viendra accompagner cette équipe.proximité. Tous les ménages seront rencontrés afin de prendre en compte leurs besoins et leurs souhaits en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge (relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement....).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Avenue de Lorrach - 89100 SENS - Parcelle CE n° 624	Voir document annexe
Commune de réalisation 89-Sens	
Quartier de rattachement de l'opération 89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	
Situation Hors QPV	

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

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	néant
Type de logements construits :	Individuels groupés		
Nombre de LLS reconstitués :	10 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	A proximité d'un collège, d'un lycée, de commerces, du centre hospitalier et du quartier des Champs-Plaisants
dont en PLUS :	2 PLUS		
dont en PLAI :	8 PLAI		
Nombre de bâtiments :	10	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Notre référent de proximité GUP, accompagné de l'association APES, seront chargés d'accompagner les ménages sur les changements d'usage (réduction des déchets, consommation responsable, maîtrise des consommations d'énergie), les relations de voisinage, l'offre de services et le lien social. Des actions individuelles pourront être développées auprès des ménages les plus fragiles afin d'apporter un mieux vivre aux habitants.
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	BBC	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	3 logements individuels en contrepartie locative soit : 1 logement de type 2 - PLUS 1 logement de type 3 - PLUS 1 logement de type 3 - PLAI

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	non
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	non
Localisation :	Hors QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	24 600,00 €		24 600,00 €
PLAI :	78 400,00 €	62 400,00 €	140 800,00 €
Total :	**103 000,00 €**	**62 400,00 €**	**165 400,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 326 000,00 €	montant TTC :	1 398 930,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 263 600,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	62 400,00 €		
	Total des co-financements :	1 326 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 194 000,00 €		
	dont PRET CDC :	1 091 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	103 000,00 €		

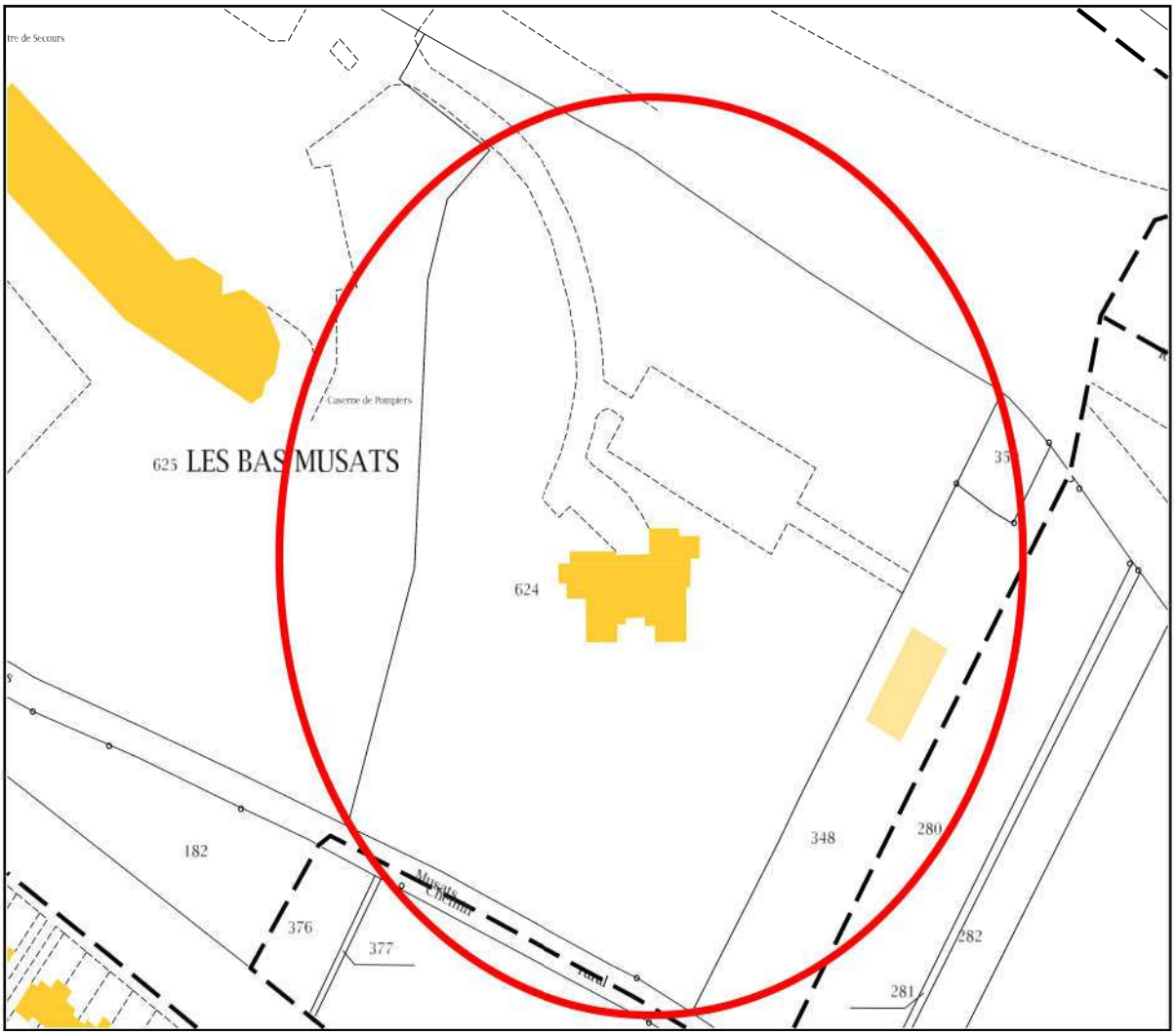
Commentaires particuliers, le cas échéant : Fonds propres : 69 600,00 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Reconstitution de logements locatifs sociaux

SENS – Avenue de Lorrach

Parcelle CE n° 624



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	NEUF - SENS - Site Point P - Quai des Sablons - Construction de 30 logements PLAI
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-31-0001-005

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Dans le cadre de la reconstitution de l'offre, sur un terrain situé face à la rivière Yonne, à proximité du centre-ville et de la gare, Brennus Habitat réalisera une opération de 30 LLS (PLAI) à haute qualité environnementale. Au-delà de son caractère architectural et technologique, de par sa situation, cette opération se prêtera parfaitement à l'accueil d'une population de salariés navetteurs. Au vu de l'emprise foncière et afin d'assurer la mixité sociale du site, Brennus Habitat réalisera une opération de construction de LLS (PLUS) au titre du droit commun.

Le relogement sera assuré en interne par Brennus Habitat par une équipe dédiée composée d'une chargée de coordination relogement, d'une conseillère en économie sociale et familiale et de notre référent de proximité. La mission d'appui relogement, portée par l'ANRU, viendra accompagner cette équipe.proximité. Tous les ménages seront rencontrés afin de prendre en compte leurs besoins et leurs souhaits en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge (relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement....).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Boulevard du Pont Neuf - 89100 SENS - Parcelles AB n° 246	Voir document annexe
Commune de réalisation 89-Sens	
Quartier de rattachement de l'opération 89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	
Situation Hors QPV	

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

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	néant
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	30 logements 30 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Quartier desservi par le transport urbain, proche de la gare et du centre-ville, des commerces, équipements sportifs, crèche et écoles
Nombre de bâtiments :	2	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Notre référent de proximité GUP, accompagné de l'association APES, seront chargés d'accompagner les ménages sur les changements d'usage (réduction des déchets, consommation responsable, maîtrise des consommations d'énergie), les relations de voisinage, l'offre de services et le lien social. Des actions individuelles pourront être développées auprès des ménages les plus fragiles afin d'apporter un mieux vivre aux habitants.
Nombre d'étages par bâtiment :	R+2		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	BBC	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	5 logements collectifs en contrepartie locative soit : 2 logements de type 2 - PLAI 2 logements de type 3 - PLAI 1 logement de type 4 - PLAI

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	non
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	non
Localisation :	Hors QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :			
PLAI :	294 000,00 €	234 000,00 €	528 000,00 €
Total :	**294 000,00 €**	**234 000,00 €**	**528 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 572 026,13 €	montant TTC :	3 768 487,56 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	3 338 026,13 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	234 000,00 €		
	Total des co-financements :	3 572 026,13 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	3 160 000,00 €		
	dont PRET CDC :	2 866 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	294 000,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant : Fonds propres : 178 026,13 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Reconstitution de logements locatifs sociaux

SENS – Quai des Sablons (Site Point P)

Parcelle AB n° 246



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	NEUF - SENS - Route de Voulx - Construction de 38 logements PLAI
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-31-0001-006

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Dans le cadre de la reconstitution hors site, Brennus Habitat réalisera une opération de 38 LLS (PLAI) située à moins de 200 m de l'entrée Nord de la gare de Sens visant à accueillir familles, salariés et jeunes étudiants qui pourront ainsi emprunter facilement les transports ferroviaires pour aller travailler en région Parisienne, de même que les transports en commun pour leurs déplacements sur l'agglomération du Grand Sénonais. Des garages à vélos seront prévus afin de faciliter également les déplacements doux. Cet immeuble sera configuré pour favoriser l'entraide et la convivialité, le tout dans une conception paysagère alliant murs et toits végétalisés. L'emprise foncière totale permet également d'assurer une mixité sur ce site. En effet, Brennus Habitat réalisera concomitamment à cette opération, la construction d'un second immeuble au titre du droit commun (logements PLUS).
Le relogement sera assuré en interne par Brennus Habitat par une équipe dédiée composée d'une chargée de coordination relogement, d'une conseillère en économie sociale et familiale et de notre référent de proximité. La mission d'appui relogement, portée par l'ANRU, viendra accompagner cette équipe.proximité. Tous les ménages seront rencontrés afin de prendre en compte leurs besoins et leurs souhaits en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge (relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement....).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Route de Voulx - 89100 SENS - Parcelles AD n° 142	Voir document annexe
Commune de réalisation 89-Sens	
Quartier de rattachement de l'opération 89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	
Situation Hors QPV	

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

Commentaires
3 bâtiments R+2 soit 2 bâtiments comprenant 12 logements et 1 bâtiment de 14 logements

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	néant
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	38 logements 38 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Opération située à proximité de la gare, desservie par le réseau de bus urbain, en face d'un centre commercial et de la commune de Paron qui dispose de services de proximité et d'un tissu dense d'entreprises.
Nombre de bâtiments :	3	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Notre référent de proximité GUP, accompagné de l'association APES, seront chargés d'accompagner les ménages sur les changements d'usage (réduction des déchets, consommation responsable, maîtrise des consommations d'énergie), les relations de voisinage, l'offre de services et le lien social. Des actions individuelles pourront être développées auprès des ménages les plus fragiles afin d'apporter un mieux vivre aux habitants.
Nombre d'étages par bâtiment :	R+2		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	BBC	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	1 logement collectif de type 3 - PLAI en contrepartie locative

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	non
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	non
Localisation :	Hors QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :			
PLAI :	372 400,00 €	296 400,00 €	668 800,00 €
Total :	**372 400,00 €**	**296 400,00 €**	**668 800,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 348 872,00 €	montant TTC :	4 588 059,96 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	4 052 472,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	296 400,00 €		
	Total des co-financements :	4 348 872,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	3 822 800,00 €		
	dont PRET CDC :	3 450 400,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	372 400,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant : Fonds propres : 229 672,00 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Reconstitution de logements locatifs sociaux

SENS – Route de Voulx

Parcelle AD n° 142



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	NEUF - SAINT-CLEMENT - La Pointe Mollot - Construction de 20 maisons (16 PLAI et 4 PLUS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-31-0001-007

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements, Brennus Habitat a prévu une opération de construction de 20 pavillons individuels, produit fortement demandé par les familles. Ces pavillons seront dotés de jardins privatifs sur une emprise allant de 300 à 500 m² et seront conçus de façon à minimiser les charges locatives (chauffage, récupération de l'eau…). Ils seront situés en première couronne de Sens, sur la commune de Saint-Clément (3 000 habitants) qui bénéficie d'écoles, d'une crèche, de commerces, de grandes surfaces ainsi que du réseau de bus de l'agglomération sénonaise. Les futurs habitants profiteront également des diverses associations (sportives, culturelles...) implantées sur la commune.
Le relogement sera assuré en interne par Brennus Habitat par une équipe dédiée composée d'une chargée de coordination relogement, d'une conseillère en économie sociale et familiale et de notre référent de proximité. La mission d'appui relogement, portée par l'ANRU, viendra accompagner cette équipe.proximité. Tous les ménages seront rencontrés afin de prendre en compte leurs besoins et leurs souhaits en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge (relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement....).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Lieudit "La Pointe Mollot" - Rue du Port - 89100 SAINT-CLEMENT - Parcelle ZA n° 34	Voir document annexe
Commune de réalisation 89-Saint-Clément	
Quartier de rattachement de l'opération 89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	
Situation Hors QPV	

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

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	néant
Type de logements construits :	Individuels		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	20 logements 4 PLUS 16 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Opération située dans une commune de l'agglomération qui jouxte Sens, desservie par le réseau urbain, lycée, écoles, crèche à proximité et commerces
Nombre de bâtiments :	20	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Notre référent de proximité GUP, accompagné de l'association APES, seront chargés d'accompagner les ménages sur les changements d'usage (réduction des déchets, consommation responsable, maîtrise des consommations d'énergie), les relations de voisinage, l'offre de services et le lien social. Des actions individuelles pourront être développées auprès des ménages les plus fragiles afin d'apporter un mieux vivre aux habitants.
Nombre d'étages par bâtiment :	néant		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	BBC	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	4 logements individuels en contrepartie locative soit : 1 logement de type 3 - PLUS 1 logement de type 4 - PLUS 1 logement de type 3 - PLAI 1 logement de type 5 - PLAI

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	non
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	non
Localisation :	Hors QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	49 200,00 €		49 200,00 €
PLAI :	156 800,00 €	124 800,00 €	281 600,00 €
Total :	**206 000,00 €**	**124 800,00 €**	**330 800,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 652 000,00 €	montant TTC :	2 797 860,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	2 527 200,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	124 800,00 €		
	Total des co-financements :	2 652 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 388 000,00 €		
	dont PRET CDC :	2 182 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	206 000,00 €		

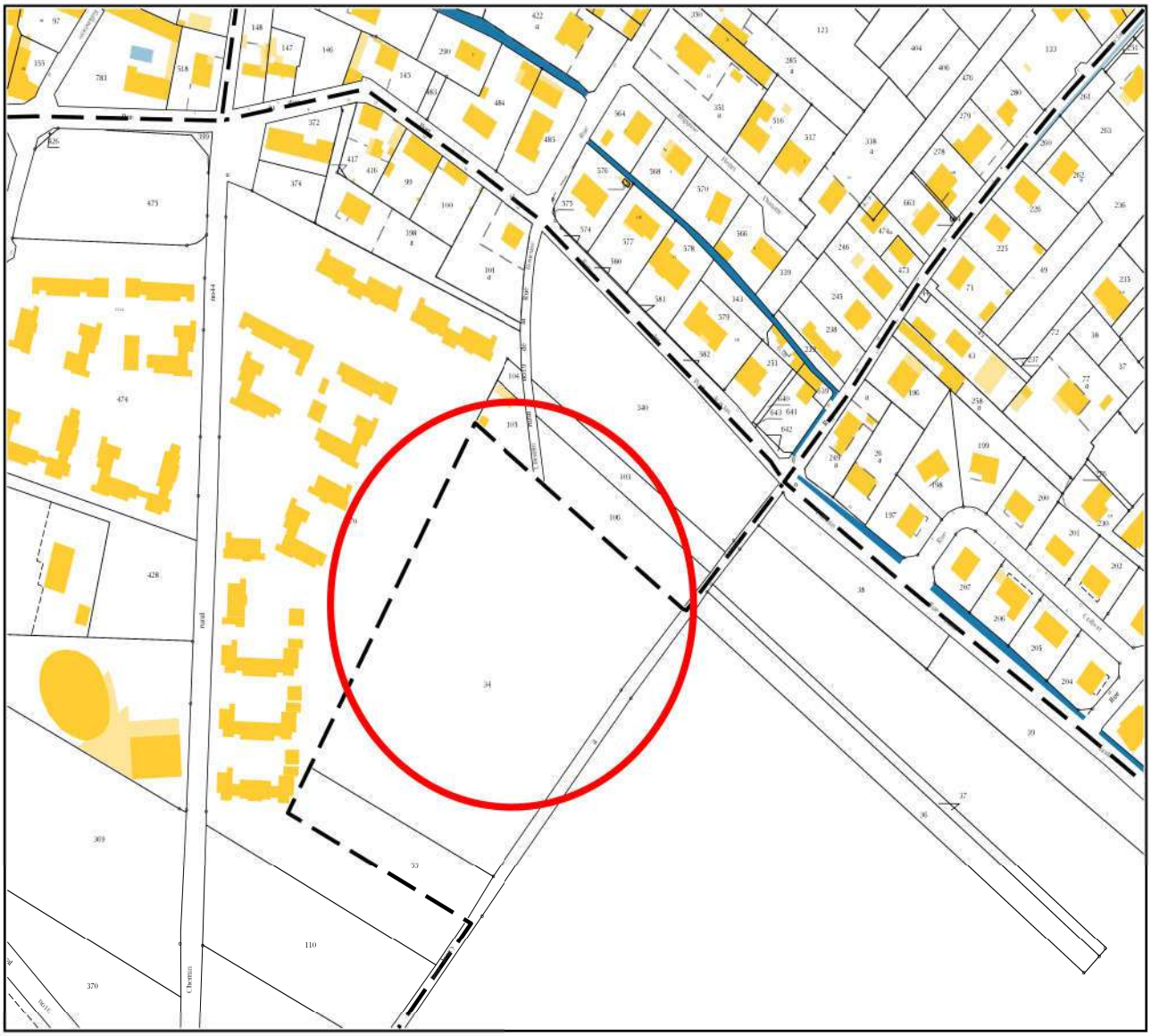
Commentaires particuliers, le cas échéant : Fonds propres : 139 200,00 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Reconstitution de logements locatifs sociaux

SAINT-CLEMENT – La Pointe Mollot

Parcelle ZA n° 34



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	NEUF - MAILLOT - Construction de 20 maisons (15 PLAI et 5 PLUS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-31-0001-008

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements, Brennus Habitat a prévu un programme de construction de 20 pavillons individuels, produit toujours fortement demandé par les familles. Ces maisons seront dotées de jardins privatifs sur une emprise allant de 300 à 500 m² et seront conçues pour minimiser les charges locatives (chauffage, récupération de l'eau…). Elles seront situées en première couronne de Sens, sur la commune de Maillot bien desservie par le réseau de transport urbain et pourvue notamment d'une école, d'une cantine, d'une garderie, d'un centre de loisirs, de commerces et de nombreuses associations.
Le relogement sera assuré en interne par Brennus Habitat par une équipe dédiée composée d'une chargée de coordination relogement, d'une conseillère en économie sociale et familiale et de notre référent de proximité. La mission d'appui relogement, portée par l'ANRU, viendra accompagner cette équipe.proximité. Tous les ménages seront rencontrés afin de prendre en compte leurs besoins et leurs souhaits en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge (relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement....).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
89100 MAILLOT	Foncier à identifier
Commune de réalisation 89-Maillot	
Quartier de rattachement de l'opération 89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	
Situation Hors QPV	

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

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	néant
Type de logements construits :	Individuels		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	20 logements 5 PLUS 15 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Commune desservie par le réseau de transport urbain et pourvue d'une école, d'une cantine, d'une garderie, d'un centre de loisirs, de commerces et de nombreuses associations.
Nombre de bâtiments :	20	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Notre référent de proximité GUP, accompagné de l'association APES, seront chargés d'accompagner les ménages sur les changements d'usage (réduction des déchets, consommation responsable, maîtrise des consommations d'énergie), les relations de voisinage, l'offre de services et le lien social. Des actions individuelles pourront être développées auprès des ménages les plus fragiles afin d'apporter un mieux vivre aux habitants.
Nombre d'étages par bâtiment :	néant		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	BBC	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2 logements individuels en contrepartie locative soit : 1 logement de type 3 - PLUS 1 logement de type 4 - PLUS

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	non
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	non
Localisation :	Hors QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	61 500,00 €		61 500,00 €
PLAI :	147 000,00 €	117 000,00 €	264 000,00 €
Total :	**208 500,00 €**	**117 000,00 €**	**325 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 814 323,61 €	montant TTC :	2 969 111,40 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	2 697 323,61 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	117 000,00 €		
	Total des co-financements :	2 814 323,61 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 549 000,00 €		
	dont PRET CDC :	2 340 500,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	208 500,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant : Fonds propres : 148 323,61 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Reconstitution de logements locatifs sociaux

MAILLOT
(Foncier à identifier)





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	NEUF - MALAY-LE-GRAND - Construction de 20 maisons (15 PLAI et 5 PLUS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-31-0001-009

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements, Brennus Habitat va construire 20 pavillons individuels, produit très prisé des familles. Leur niveau de performance énergétique (BBC) permettra de minimiser les charges locatives (chauffage, récupération de l'eau…). Ces maisons seront par ailleurs dotées de jardins privatifs sur une emprise variant de 300 à 500 m² et seront situées sur la commune de Malay-le-Grand en première couronne de Sens (distante de 5 km de Sens). La commune est bien desservie par le réseau de bus de l'agglomération qui permet d'accéder rapidement au collège, lycée, hôpital et centres commerciaux. Elle est par ailleurs dotée d'un pôle médical, d'une école maternelle et primaire, d'une cantine scolaire et d'une garderie, de commerces de proximité et compte la présence de diverses associations.
Le relogement sera assuré en interne par Brennus Habitat par une équipe dédiée composée d'une chargée de coordination relogement, d'une conseillère en économie sociale et familiale et de notre référent de proximité. La mission d'appui relogement, portée par l'ANRU, viendra accompagner cette équipe.proximité. Tous les ménages seront rencontrés afin de prendre en compte leurs besoins et leurs souhaits en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge (relogement sans hausse de loyer, prise en charge du déménagement....).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
89100 MALAY-LE-GRAND	Foncier à identifier
Commune de réalisation 89-Malay-le-Grand	
Quartier de rattachement de l'opération 89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	
Situation Hors QPV	

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

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	néant
Type de logements construits :	Individuels		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	20 logements 5 PLUS 15 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Commune desservie par le réseau de bus de l'agglomération et dotée d'un pôle médical, d'une école maternelle et primaire, d'une garderie et cantine scolaire, de commerces de proximité et de nombreuses associations.
Nombre de bâtiments :	20	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Notre référent de proximité GUP, accompagné de l'association APES, seront chargés d'accompagner les ménages sur les changements d'usage (réduction des déchets, consommation responsable, maîtrise des consommations d'énergie), les relations de voisinage, l'offre de services et le lien social. Des actions individuelles pourront être développées auprès des ménages les plus fragiles afin d'apporter un mieux vivre aux habitants.
Nombre d'étages par bâtiment :	néant		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	BBC	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2 logements individuels en contrepartie locative soit : 1 logement de type 3 - PLUS 1 logement de type 4 - PLUS

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	non
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	non
Localisation :	Hors QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	61 500,00 €		61 500,00 €
PLAI :	147 000,00 €	117 000,00 €	264 000,00 €
Total :	**208 500,00 €**	**117 000,00 €**	**325 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 428 977,78 €	montant TTC :	2 562 571,55 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	2 311 977,78 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	117 000,00 €		
	Total des co-financements :	2 428 977,78 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 183 000,00 €		
	dont PRET CDC :	1 974 500,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	208 500,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant : Fonds propres : 128 977,78 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Reconstitution de logements locatifs sociaux

MALAY-LE-GRAND
(Foncier à identifier)





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Construction de 60 LLS (30 PLUS et 30 PLAI) sur Sens et/ou agglomération sénonaise
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-31-0001-010

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Le comité d'engagement du 11 septembre 2019 a décidé la mise en clause de revoyure de 60 LLS en reconstitution de l'offre au regard du nombre total de constructions projetées sur site (limite fixée à 30%). Cependant, une réflexion sera menée grâce au concours de la mission d'appui à venir, accordée par l'ANRU, pour finaliser la stratégie habitat / diversification / reconstitution et remettre en perspective le niveau de reconstitution sur site ou à proximité immédiate. Un bureau d'études sera recruté pour une prestation conduite de fin 2019 à mi 2020.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Sens et/ou agglomération sénonaise - foncier à identifier	néant
Commune de réalisation 89-Sens	
Quartier de rattachement de l'opération 89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	
Situation Hors QPV	

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

Commentaires
A ce stade, il n'est pas possible d'identifier le type de logements construits (individuel ou collectif) puisque le foncier reste à identifier.

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Répondre aux personnes résidant sur le quartier où elles ont leurs habitudes et leurs repères
Type de logements construits :	Sélectionner le type de logements construits		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	60 logements 30 PLUS 30 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	néant
Nombre de bâtiments :		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Notre référent de proximité GUP, accompagné de l'association APES, seront chargés d'accompagner les ménages sur les changements d'usage (réduction des déchets, consommation responsable, maîtrise des consommations d'énergie), les relations de voisinage, l'offre de services et le lien social. Des actions individuelles pourront être développées auprès des ménages les plus fragiles afin d'apporter un mieux vivre aux habitants.
Nombre d'étages par bâtiment :	A définir		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	BBC	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	8 logements en contrepartie locative soit : 1 logement de type 2 - PLUS 2 logements de type 3 - PLUS 2 logements de type 4 - PLUS 2 logements de type 2 - PLAI 1 logement de type 3 - PLAI Ces chiffres seront confirmés après la clause de revoyure et le nombre de reconstitution sur site et hors site.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	15 semestre(s)	

Commentaires

Sous réserve d'une validation lors de la clause de revoyure prévue courant 2020 à l'issue de la mission d'appui ANRU

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	non
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	non
Localisation :	A définir à l'issue de la clause de revoyure
Autre :	Sous réserve d'une validation de la clause de revoyure courant 2020 à l'issue de la mission d'appui ANRU

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	260 000,00 €		260 000,00 €
PLAI :	239 000,00 €	108 000,00 €	347 000,00 €
Total :	**499 000,00 €**	**108 000,00 €**	**607 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	6 997 894,27 €	montant TTC :	7 382 778,45 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	6 889 894,27 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	108 000,00 €		
	Total des co-financements :	6 997 894,27 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	6 299 000,00 €		
	dont PRET CDC :	5 800 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	499 000,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant : Fonds propres : 590 894,27 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Requalification (label BBC) Bât DE3 - 40, 42 Avenue de la Marne et 64 rue Poincaré - 96 logements
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-33-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Champs-Plaisants, le bâtiment DE3 va être réhabilité tant sur le plan architectural que thermique. Cet immeuble, très apprécié de ses locataires, sera encore plus attractif après réhabilitation des façades avec des matériaux de qualité, requalification des entrées et travaux d' aménagement des logements, afin d'apporter confort et sécurité. Ces travaux permettront d'atteindre le label BBC rénovation et de réduire la consommation énergétique des locataires. Le traitement architectural contribuera à l'intégration urbaine et paysagère de l'immeuble dans le quartier. De plus, cette requalification sera suivie d'une opération de résidentialisation des espaces extérieurs afin de sécuriser et d'améliorer le cadre de vie des habitants.
La réhabilitation thermique fera l'objet d'une participation des locataires aux travaux d'économies d'énergies réalisés. Le montant de la contribution appelé "contribution au partage de l'économie de charges" sera limitée à 50% de l'économie des charges de chauffage. Elle sera répartie sur chaque locataire en fonction de la surface chauffée de chaque logement et ce, pour une durée de 15 ans. Cette contribution représente en moyenne une hausse de 1% maximum sur la quittance des locataires. Travaux envisagés : exutoires de désenfumage en toiture, réorganisation et embellissement des parties communes (halls d'entrées, paliers et cages d'escaliers), doublage thermique des locaux communs à rez-de-chaussée, isolation thermique par l'extérieur, réfection des pieds de façades, remplacement des menuiseries extérieures, réfection des balcons et garde-corps, isolation et étanchéité des terrasses, installation d'une VMC, équilibrage du chauffage, remplacement des radiateurs, réfection de l'électricité dans les parties communes et les logements.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
40, 42 Avenue de la Marne et 64 rue Poincaré - Quartier QPV des Champs-Plaisants - 89100 SENS - Parcelle CD n° 353	Voir document annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires
Modalités de concertation : Une réunion spécifique sera organisée avec les locataires et les associations de locataires afin d'expliquer en détail le programme des travaux. La note de présentation détaillant les travaux, le planning de réalisation, le coût et le financement sera envoyée à chaque locataire. Les associations présentes sur le quartier assistent également à nos commissions de concertation locative (CCL) mensuelles où, bien évidemment, cette opération de requalification sera présentée.

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :		Nombre de LLS requalifiés :	96
Nature des logements requalifiés :	LLS		
Nombre de bâtiments :	1	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Nombre d'étages par bâtiment :	7 étages	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	En 2009 : 8 020 €/logt	Modalités spécifiques de concertation :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	L'association APES ainsi que notre référent de proximité GUP seront chargés d'accompagner les ménages face aux nouveaux usages.
Evolution des typologies :	Sans changement	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	La baisse des consommations d'energie est estimée à 50 % environ. Les changements de matériaux des parties communes devraient faciliter le nettoyage et le remplacement de léclairage par des LED améliorer le confort (reduction du sentiment d'inécurité) tout en réduisant les besoins d'électricité.
Programme de travaux :	Réorganisation et embellissement des parties communes, isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries extérieures, isolation et étanchéité terrasse, réfection balcons et garde-corps	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	17 logements collectifs en contrepartie locative soit : 5 logements de type 2 7 logements de type 3 5 logements de type 4

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	3 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement / Majoration de 10% du taux de subvention pour label BBC

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**2 535 384,00 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Montant de la subvention ANRU :		**507 076,80 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		3 495 384,00 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**1 590 153,60 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**2 097 230,40 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 495 384,00 €	montant TTC :	3 687 630,12 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	218 000,00 €		
	BAILLEUR :	2 554 307,20 €		
	CDC :			
	EUROPE :	216 000,00 €		
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	507 076,80 €		
	Total des co-financements :	3 495 384,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 203 153,60 €		
	dont PRET CDC :	613 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	1 590 153,60 €		

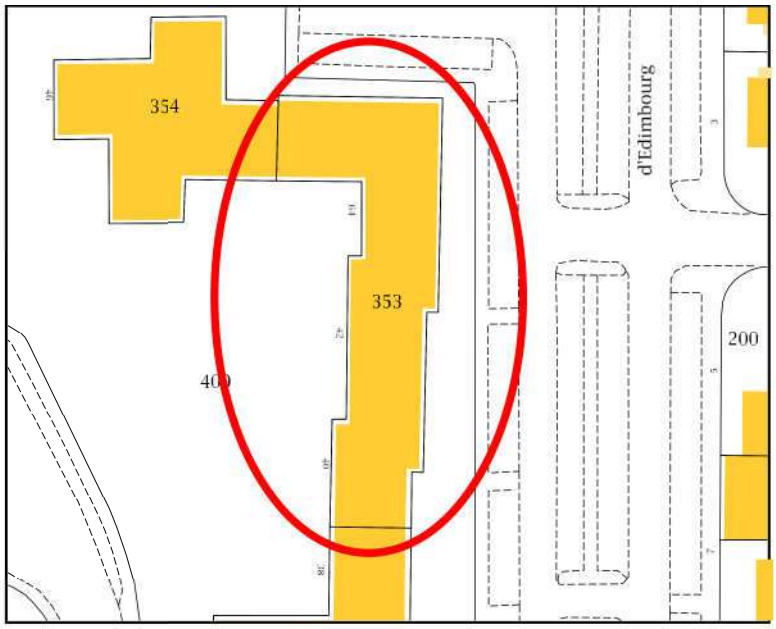
Commentaires particuliers, le cas échéant : Fonds propres : 279 153,60 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Requalification de logements locatifs sociaux

Bâtiment DE3 –40, 42 Avenue de la Marne
Et 64 rue Poincaré

Section CD n° 353







DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D







DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Requalification (label BBC) Bât DB1 - 1, 3 rue de Rome et 12 à 24 Avenue de la Marne - 83 logements
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-33-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Le bâtiment DB1 mérite d'être transformé en profondeur. Il nécessite d'importants travaux de rénovation tant à l'intérieur des logements qu'à l'extérieur.
Des balcons seront rapportés, la surface des logements sera augmentée par incorporation de loggias. Les équipements intérieurs seront remplacés et mis aux normes pour la sécurité des locataires.
Les travaux envisagés vont permettre d'atteindre le label BBC rénovation et de réduire la consommation énergétique des occupants. Le traitement architectural contribuera à l'intégration urbaine et paysagère du bâtiment dans le quartier. Les travaux de requalification seront suivis d'une opération de résidentialisation de l'immeuble afin d'offrir aux habitants un cadre de vie agréable et sécurisé.
La réhabilitation thermique fera l'objet d'une participation des locataires aux travaux d'économies d'énergies réalisés. Le montant de la contribution appelé "contribution au partage de l'économie de charges" sera limitée à 50% de l'économie des charges de chauffage. Elle sera répartie sur chaque locataire en fonction de la surface chauffée de chaque logement et ce, pour une durée de 15 ans. Cette contribution représente en moyenne une hausse de 1% maximum sur la quittance des locataires.
Travaux envisagés : exutoires de désenfumage en toiture, réorganisation et embellissement des parties communes (halls d'entrées, paliers et cages d'escaliers), doublage thermique des locaux communs à rez-de-chaussée, isolation thermique par l'extérieur, réfection des pieds de façades, remplacement des menuiseries extérieures, réfection des balcons et garde-corps, isolation et étanchéité des terrasses, installation d'une VMC, équilibrage du chauffage, remplacement des radiateurs, réfection de l'électricité dans les parties communes et les logements.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
1, 3 rue de Rome et 12 à 24 Avenue de la Marne - Quartier QPV des Champs-Plaisants - 89100 SENS - Parcelle CD n° 74	Voir document annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires
Modalités de concertation : Une réunion spécifique sera organisée avec les locataires et les associations de locataires afin d'expliquer en détail le programme des travaux. La note de présentation détaillant les travaux, le planning de réalisation, le coût et le financement sera envoyée à chaque locataire. Les associations présentes sur le quartier assistent également à nos commissions de concertation locative (CCL) mensuelles où, bien évidemment, cette opération de requalification sera présentée.

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :		Nombre de LLS requalifiés :	83
Nature des logements requalifiés :	LLS		
Nombre de bâtiments :	1	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Nombre d'étages par bâtiment :	7 étages	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	En 2002 : 2 640 €/logt	Modalités spécifiques de concertation :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	L'association APES ainsi que notre référent de proximité GUP seront chargés d'accompagner les ménages face aux nouveaux usages.
Evolution des typologies :	Sans changement	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	La baisse des consommations d'energie est estimée à 50 % environ. Les changements de matériaux des parties communes devraient faciliter le nettoyage et le remplacement de léclairage par des LED améliorer le confort (reduction du sentiment d'inécurité) tout en
Programme de travaux :	Réorganisation et embellissement des parties communes, isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries extérieures, isolation et étanchéité terrasse, réfection balcons et garde-corps	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	17 logements collectifs en contrepartie locative soit : 1 logement de type 1 2 logements de type 2 7 logements de type 3 5 logements de type 4 2 logements de type 5

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	3 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement / Majoration de 10% du taux de subvention pour label BBC

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**3 590 972,00 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Montant de la subvention ANRU :		**718 194,40 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		4 420 972,00 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**1 934 388,80 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**2 652 583,20 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 420 972,00 €	montant TTC :	4 664 125,46 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	372 000,00 €		
	BAILLEUR :	3 144 027,60 €		
	CDC :			
	EUROPE :	186 750,00 €		
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	718 194,40 €		
	Total des co-financements :	4 420 972,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 728 388,80 €		
	dont PRET CDC :	794 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	1 934 388,80 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

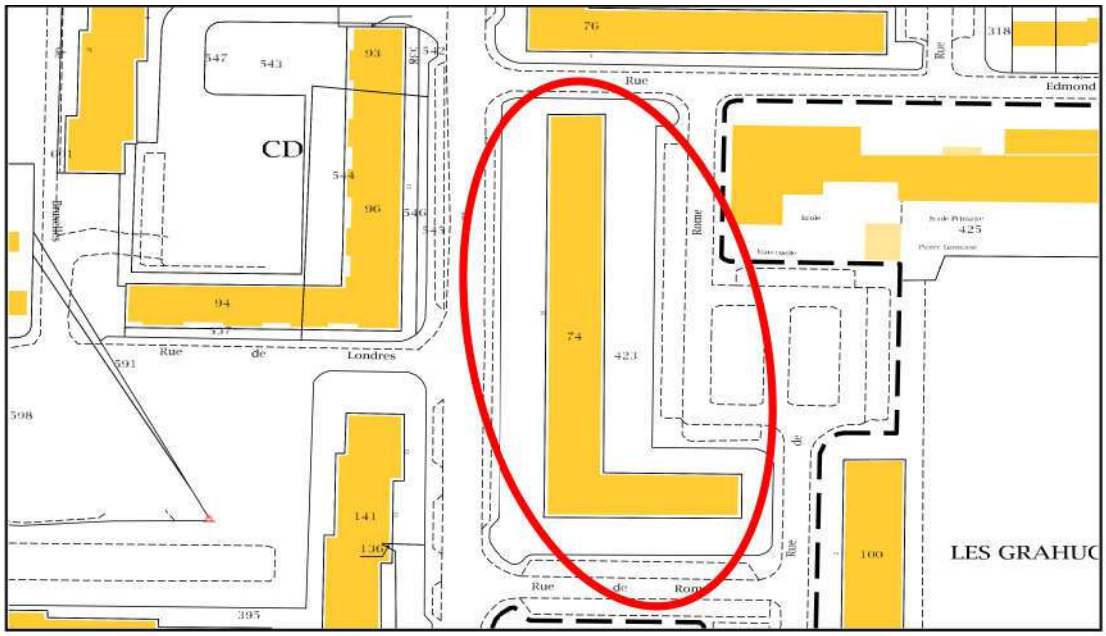
Fonds propres : 353 388,80 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Requalification de logements locatifs sociaux

Bâtiment DB1 –1, 3 rue de Rome et 12 à 24 Avenue de la Marne

Section CD n° 74









DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Requalification (label BBC) de 100 logements - Bât DH - 35 ,37 Bd Georges Clémenceau et 1 à 7 rue La Fontaine / Bâts CN-CO - 48 à 54 Bd Georges Clémenceau
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-33-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Le Bâtiment DH, situé en frange du quartier des Champs-Plaisants, en limite de la zone résidentielle pavillonnaire et du parc dans lequel doit s'implanter une offre nouvelle (Action Logement et promotion privée), doit être totalement modernisé en termes de forme architecturale et ses logement rénovés. Des balcons seront rapportés, la surface de logement sera augmentée par incorporation des loggias. Les équipements intérieurs seront rénovés, voire remplacés. Outre le travail d'isolation thermique, il s'agit in fine de tendre vers une mixité de la population en améliorant l'attractivité de ce patrimoine au profit d'une population moins communautariste.
Les bâtiments CN/CO, situés quant à eux, à l'extrémité de l'Avenue de l'Europe et dont la typologie des logements permettra d'accueillir des familles, bénéficieront également d'un traitement architectural et énergétique.
La réhabilitation thermique fera l'objet d'une participation des locataires aux travaux d'économies d'énergies réalisés. Le montant de la contribution appelé "contribution au partage de l'économie de charges" sera limitée à 50% de l'économie des charges de chauffage. Elle sera répartie sur chaque locataire en fonction de la surface chauffée de chaque logement et ce, pour une durée de 15 ans. Cette contribution représente en moyenne une hausse de 1% maximum sur la quittance des locataires.
Travaux envisagés : exutoires de désenfumage en toiture, réorganisation et embellissement des parties communes (halls d'entrées, paliers et cages d'escaliers), doublage thermique des locaux communs à rez-de-chaussée, isolation thermique par l'extérieur, réfection des pieds de façades, remplacement des menuiseries extérieures, réfection des balcons et garde-corps, isolation et étanchéité des terrasses, installation d'une VMC, équilibrage du chauffage, remplacement des radiateurs, réfection de l'électricité dans les parties communes et les logements.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
35, 37 Bd Georges Clémenceau, 1 à 7 rue La Fontaine et 48 à 54 Bd Georges Clémenceau - Quartier QPV des Champs-Plaisants - 89100 SENS - Parcelles CE n° 223, 224, 225	voir document annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires

Modalités de concertation : Une réunion spécifique sera organisée avec les locataires et les associations de locataires afin d'expliquer en détail le programme des travaux. La note de présentation détaillant les travaux, le planning de réalisation, le coût et le financement sera envoyée à chaque locataire. Les associations présentes sur le quartier assistent également à nos commissions de concertation locative (CCL) mensuelles où, bien évidemment, cette opération de requalification sera présentée.

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	100
Nombre de bâtiments :	3	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Nombre d'étages par bâtiment :	Bât DH et CO : R+4 - Bât CN : R+8	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	Bât DH en 2001 : 2 510 €/logt - Bâts CN/CO en 2001 : 7 130 €/logt	Modalités spécifiques de concertation :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	L'association APES ainsi que notre référent de proximité GUP seront chargés d'accompagner les ménages face aux nouveaux usages.
Evolution des typologies :	Sans changement	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	La baisse des consommations d'energie est estimée à 50 % environ. Les changements de matériaux des parties communes devraient faciliter le nettoyage et le remplacement de léclairage par des LED améliorer le confort (reduction du sentiment d'inécurité) tout en
Programme de travaux :	Réorganisation et embellissement des parties communes, isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries extérieures, isolation et étanchéité terrasse, réfection balcons et garde-corps	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	17 logements collectifs en contrepartie locative soit : 1 logement de type 1 5 logements de type 2 6 logements de type 3 4 logements de type 4 1 logements de type 5

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement / Majoration de 10% du taux de subvention pour label BBC

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**2 978 984,80 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Montant de la subvention ANRU :		**595 796,96 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		3 978 984,80 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**1 791 593,92 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**2 387 390,88 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 978 984,80 €	montant TTC :	4 197 828,96 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	250 000,00 €		
	BAILLEUR :	2 908 187,84 €		
	CDC :			
	EUROPE :	225 000,00 €		
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	595 796,96 €		
	Total des co-financements :	3 978 984,80 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 514 593,92 €		
	dont PRET CDC :	723 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	1 791 593,92 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

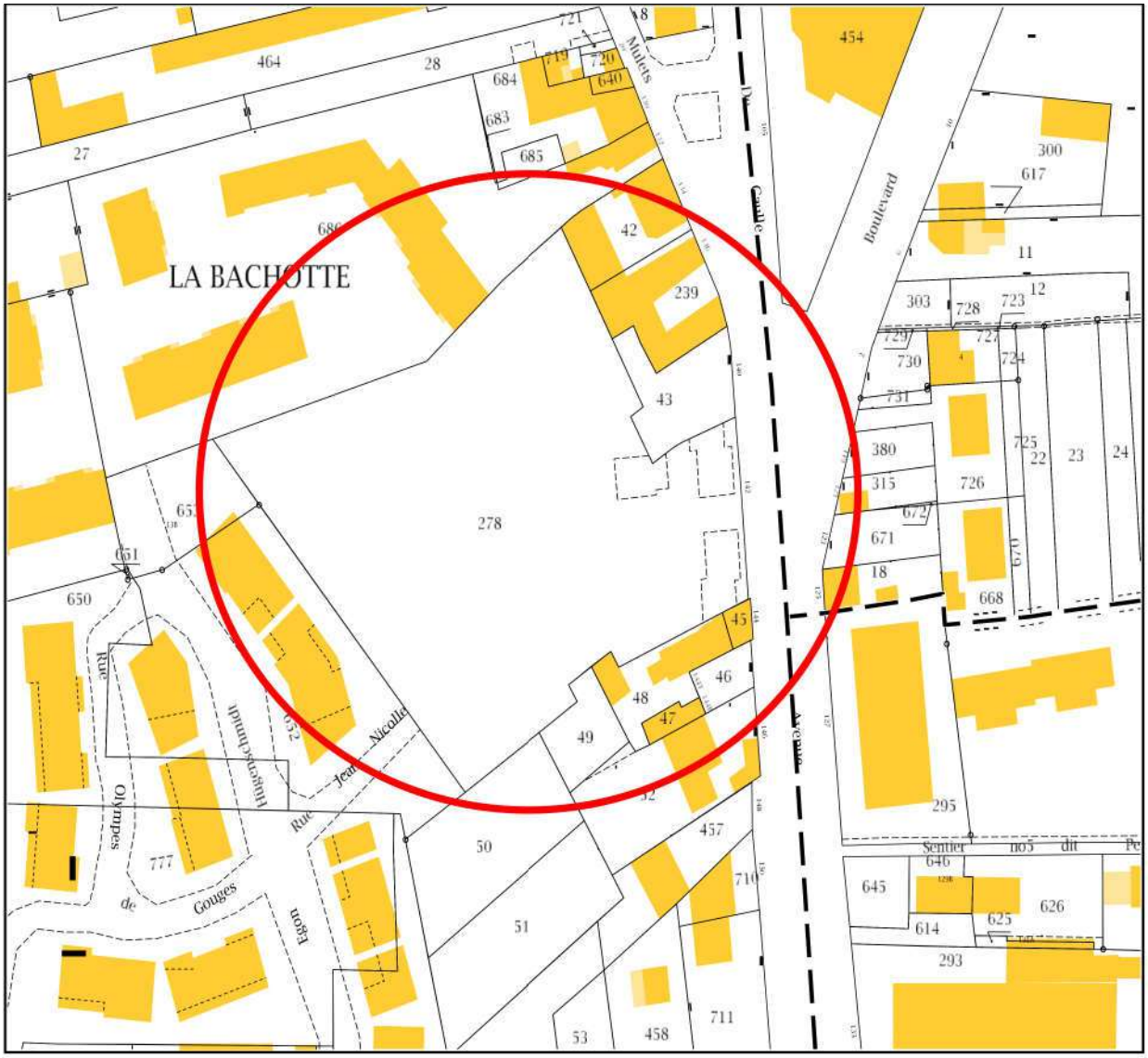
Fonds propres : 318 593,92 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Reconstitution de logements locatifs sociaux

SENS – Les Bachottes – Avenue de Sénigallia

Parcelles BM n° 43, 239 et 278



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Requalification (label BBC) de 166 logements - Tour BF : 46 Avenue de la Marne / Bât BG : 29, 31 Avenue de la Marne et 18, 20 rue Canterbury
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-33-0001-004

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

La tour BF qui matérialise une entrée du quartier doit être identifiée en tant que telle. Avec la barre qui la prolonge cet ensemble de 170 m de long doit constituer un ensemble autonome afin d'assurer la sûreté et mieux prendre en compte le vieillissement et le handicap des habitants. Les travaux de requalification porteront sur l'amélioration des accès aux ascenseurs avec ouverture à tous les étages, la réhabilitation des parties communes et des logements. Les travaux au sein des appartements seront définis en collaboration avec les locataires (isolation, ventilation, équipements sanitaires et électriques).

Le bâtiment BG, de par sa configuration, sera principalement destiné à des personnes âgées. En effet, il sera doté d'ascenseurs et les logements seront adaptés au vieillissement et au handicap (sanitaires, cuisine, ...).

Ces deux bâtiments feront l'objet d'une réhabilitation thermique permettant d'atteindre le label BBC rénovation et de réduire les charges des locataires. Par ailleurs, des travaux de mise aux normes et de sécurisation des équipements seront réalisés à l'intérieur des logements.
A l'issue des réhabilitations, une opération de résidentialisation sera réalisée afin de d'identifier les différentes résidences, de créer des places de stationnement et de végétaliser les espaces.
La réhabilitation thermique fera l'objet d'une participation des locataires aux travaux d'économies d'énergies réalisés. Le montant de la contribution appelé "contribution au partage de l'économie de charges" sera limitée à 50% de l'économie des charges de chauffage. Elle sera répartie sur chaque locataire en fonction de la surface chauffée de chaque logement et ce, pour une durée de 15 ans. Cette contribution représente en moyenne une hausse de 1% maximum sur la quittance des locataires.
Travaux envisagés : exutoires de désenfumage en toiture, réorganisation et embellissement des parties communes (halls d'entrées, paliers et cages d'escaliers), doublage thermique des locaux communs à rez-de-chaussée, isolation thermique par l'extérieur, réfection des pieds de façades, remplacement des menuiseries extérieures, réfection des balcons et garde-corps, isolation et étanchéité des terrasses, installation d'une VMC, équilibrage du chauffage, remplacement des radiateurs, réfection de l'électricité dans les parties communes et les logements, création d'ascenseurs.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
46 Avenue de la Marne, 29, 31 Avenue de la Marne et 18, 20 rue Canterbury - Quartier QPV des Champs-Plaisants - 89100 SENS - Parcelles CD n° 138, 354	voir document annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires

Modalités de concertation : Une réunion spécifique sera organisée avec les locataires et les associations de locataires afin d'expliquer en détail le programme des travaux. La note de présentation détaillant les travaux, le planning de réalisation, le coût et le financement sera envoyée à chaque locataire. Les associations présentes sur le quartier assistent également à nos commissions de concertation locative (CCL) mensuelles où, bien évidemment, cette opération de requalification sera présentée.

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :		Nombre de LLS requalifiés :	166
Nature des logements requalifiés :	LLS		
Nombre de bâtiments :	2	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Nombre d'étages par bâtiment :	Tour BF : R+10 - Bat BG : R+4	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	Bât BF en 1995 : 3 020 €/logt - Bât BG en 1996 : 2 540 €/logt	Modalités spécifiques de concertation :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	L'association APES ainsi que notre référent de proximité GUP seront chargés d'accompagner les ménages face aux nouveaux usages.
Evolution des typologies :	Sans changement	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	La baisse des consommations d'energie est estimée à 50 % environ. Les changements de matériaux des parties communes devraient faciliter le nettoyage et le remplacement de léclairage par des LED améliorer le confort (reduction du sentiment d'inécurité) tout en
Programme de travaux :	Réorganisation et embellissement des parties communes, isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries extérieures, isolation et étanchéité terrasse, réfection balcons et garde-corps, création d'ascenseurs	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	29 logements collectifs en contrepartie locative soit : 2 logements de type 1 10 logements de type 2 10 logements de type 3 5 logements de type 4 2 logements de type 5

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement / Majoration de 10% du taux de subvention pour label BBC

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**5 734 650,39 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Montant de la subvention ANRU :		**1 146 930,08 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		7 394 650,39 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**3 289 860,15 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**4 436 790,23 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	7 394 650,39 €	montant TTC :	7 801 356,16 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	306 000,00 €		
	BAILLEUR :	5 568 220,31 €		
	CDC :			
	EUROPE :	373 500,00 €		
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 146 930,08 €		
	Total des co-financements :	7 394 650,39 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	4 851 860,15 €		
	dont PRET CDC :	1 562 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	3 289 860,15 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant

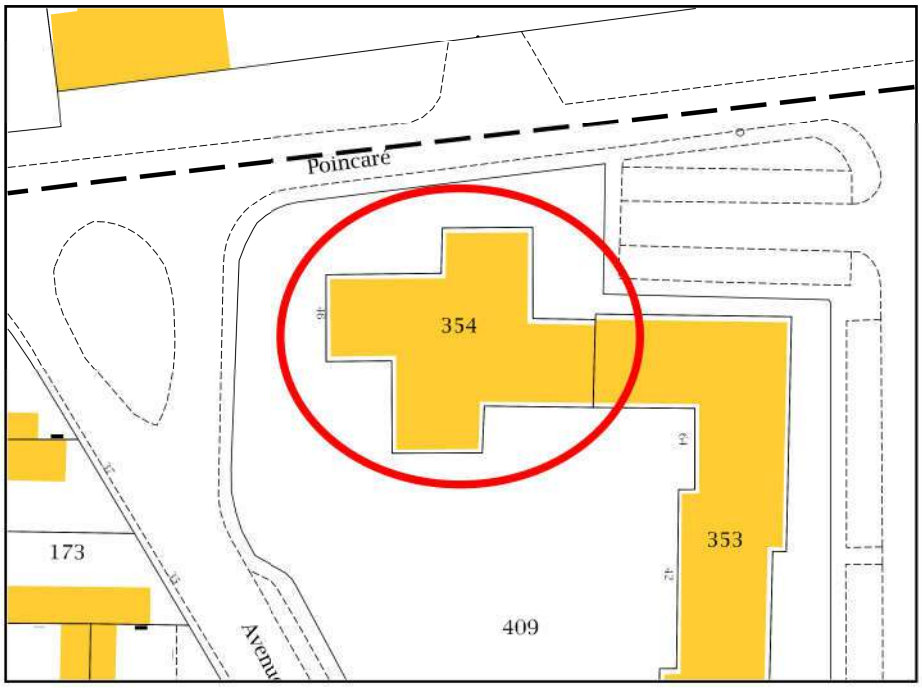
Fonds propres : 591 860,16 €

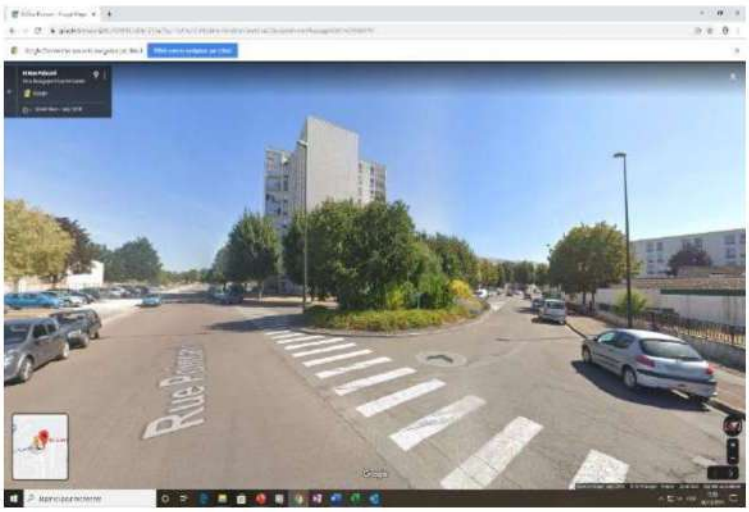
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

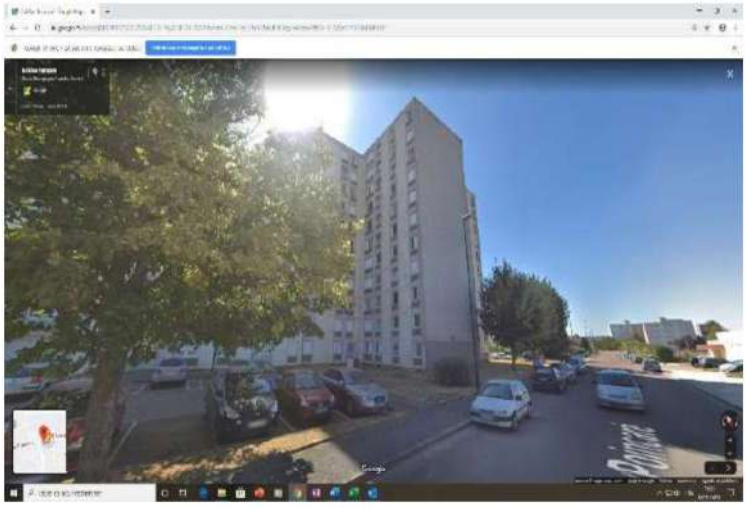
Requalification de logements locatifs sociaux

Tour BF – 46 Avenue de la Marne

Section CD n° 354



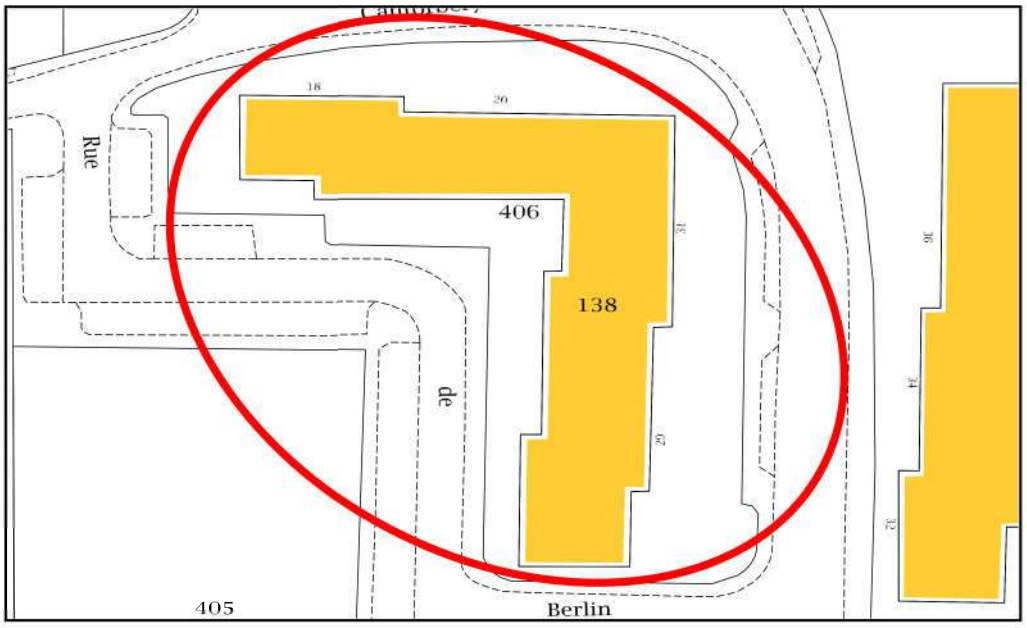


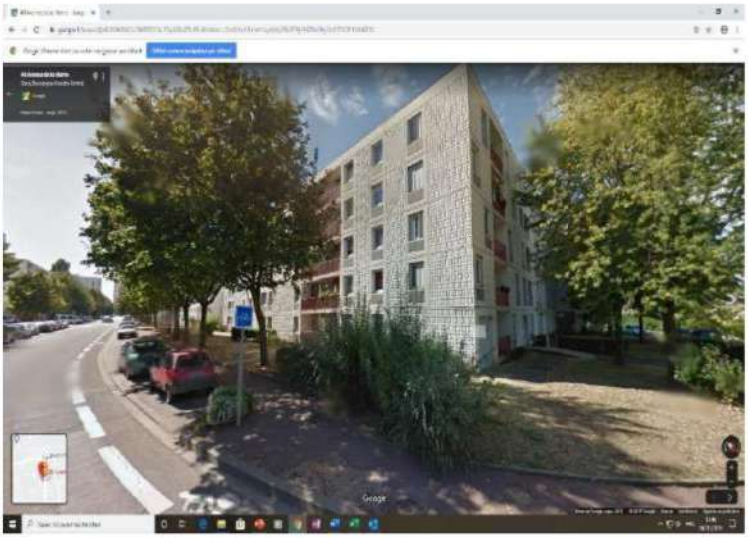


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment BG – 29, 31 Avenue de la Marne et 18,20 rue Canterbury

Section CD n° 138







DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

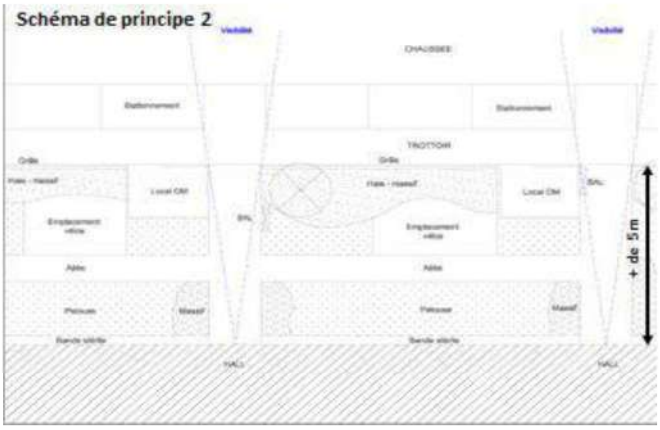
Agir sur l'environnement des logements

Exemples d'intervention envisageable sur le quartier

- Travail sur l'amélioration de la qualité des façades et toitures, la qualité urbaine des bâtiments
- Création d'espaces aménagés et requalification des parties collectives visibles depuis l'extérieur (cours, jardins, etc.)
- Aménagement des espaces de circulation sur les abords des immeubles : végétalisation des espaces de circulation, gestion des déchets, création d'espace vélo etc.

Des interventions lourdes à même d'améliorer l'attractivité du parc sur le quartier permettant de **changer les formes urbaines** et de donner une **identité propre à chaque immeuble**

→ Une logique de réhabilitation visant à améliorer la qualité urbaine du parc à articuler avec la programmation de résidentialisation



Agir sur les bâtiments

Exemples d'interventions envisageables sur le quartier

- Traitement des espaces collectifs :
  - Amélioration de la qualité des espaces collectifs (accessibilité, éclairage led, végétalisation des entrées, etc.)
  - Sécurisation des espaces : prévention situationnelle
  - Sécurisation des halls
  - Traitement acoustique des rez de chaussée
- Création d'ilots différenciés, dans une vision intimiste, travail sur l'accueillance des entrées
- Affirmation des effets de square dans certaines résidences
- Travaux d'accessibilité aux PMR et adaptation au vieillissement : ascenseurs à tous les étages, rampes d'accès, signalétique visuelle, contrastes visuels de l'environnement, etc.
- Les limites de fonctionnement entre résidences seront clairement identifiées et non franchissables
- Création / optimisation des espaces de stationnement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



Agir sur l'intérieur des logements

Exemples d'intervention envisageable sur le quartier

- Amélioration de la qualité thermique des logements
- Redonner plus d'intimité et de tranquillité dans les logements (traitement acoustique des sols, fenêtres et portes palières)
- Améliorer le confort d'usage des logements, adapter les installations électriques aux usages modernes, réduire les charges

- Ventilation et renouvellement d'air
- Amélioration de la qualité sanitaire
- Sécurisation
- Travail sur l'électricité et l'éclairage

} Des interventions lourdes qui amélioreront l'attractivité des et du quartier → **à prioriser dans le cadre du PRU**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Requalification (label BBC) de 85 logements - Bât BC : 15, 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres / Bât. DB2 : 2 à 8 rue de Rome
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-33-0001-005

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Le bâtiment DB2 nécessite d'être transformé en profondeur. Aussi, outre le travail d'isolation thermique, des balcons seront rapportés sur les façades, la surface des logements sera augmentée par incorporation de loggias et les équipements intérieurs seront modernisés. In fine, il s'agit de rendre ce bâtiment attractif afin d'attirer de nouveaux locataires et de favoriser ainsi la mixité sociale.

Le bâtiment BC fera pour partie, l'objet d'une requalification (l'autre partie sera démolie cf FAT correspondante). Les travaux de requalification portent sur l'intérieur des logements mais seront également consacrés à l'isolation thermique par l'extérieur, et des balcons seront également rapportés sur les façades. Les accès au bâtiment seront modifiés pour éviter les problèmes d'insécurité.

A l'issue des travaux de requalification, une opération de résidentialisation sera menée afin de distinguer les résidences et de créer des places de stationnement et des aménagements paysagers.
La réhabilitation thermique fera l'objet d'une participation des locataires aux travaux d'économies d'énergies réalisés. Le montant de la contribution appelé "contribution au partage de l'économie de charges" sera limitée à 50% de l'économie des charges de chauffage. Elle sera répartie sur chaque locataire en fonction de la surface chauffée de chaque logement et ce, pour une durée de 15 ans. Cette contribution représente en moyenne une hausse de 1% maximum sur la quittance des locataires.
Travaux envisagés : exutoires de désenfumage en toiture, réorganisation et embellissement des parties communes (halls d'entrées, paliers et cages d'escaliers), doublage thermique des locaux communs à rez-de-chaussée, isolation thermique par l'extérieur, réfection des pieds de façades, remplacement des menuiseries extérieures, réfection des balcons et garde-corps, isolation et étanchéité des terrasses, installation d'une VMC, équilibrage du chauffage, remplacement des radiateurs, réfection de l'électricité dans les parties communes et les logements.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
15, 17 Avenue de la Marne, 2 à 6 rue de Londres et 2 à 8 rue de Rome - Quartier QPV des Champs-Plaisants - 89100 SENS - Parcelles CD n° 94, 96, 100	voir document annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires

Modalités de concertation : Une réunion spécifique sera organisée avec les locataires et les associations de locataires afin d'expliquer en détail le programme des travaux. La note de présentation détaillant les travaux, le planning de réalisation, le coût et le financement sera envoyée à chaque locataire. Les associations présentes sur le quartier assistent également à nos commissions de concertation locative (CCL) mensuelles où, bien évidemment, cette opération de requalification sera présentée.

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	85
Nombre de bâtiments :	2	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Nombre d'étages par bâtiment :	Bâts BC et DB2 : R+4	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	Bât DB2 en 2002 : 2 640 €/logt - Bât BC en 2002 : 9 700 €/logt	Modalités spécifiques de concertation :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	L'association APES ainsi que notre référent de proximité GUP seront chargés d'accompagner les ménages face aux nouveaux usages.
Evolution des typologies :	Sans changement	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	La baisse des consommations d'energie est estimée à 50 % environ. Les changements de matériaux des parties communes devraient faciliter le nettoyage et le remplacement de léclairage par des LED améliorer le confort (reduction du sentiment d'inécurité) tout en
Programme de travaux :	Réorganisation et embellissement des parties communes, isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries extérieures, isolation et étanchéité terrasse, réfection balcons et garde-corps	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	17 logements collectifs en contrepartie locative soit : 1 logement de type 1 3 logements de type 2 8 logements de type 3 5 logements de type 4

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires
Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement / Majoration de 10% du taux de subvention pour label BBC

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**3 452 126,36 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Montant de la subvention ANRU :		**690 401,76 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		4 302 126,36 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**1 890 802,53 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**2 581 204,29 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 302 126,36 €	montant TTC :	4 538 743,31 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	210 000,00 €		
	BAILLEUR :	3 210 474,60 €		
	CDC :			
	EUROPE :	191 250,00 €		
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	690 401,76 €		
	Total des co-financements :	4 302 126,36 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 866 802,53 €		
	dont PRET CDC :	976 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	1 890 802,53 €		

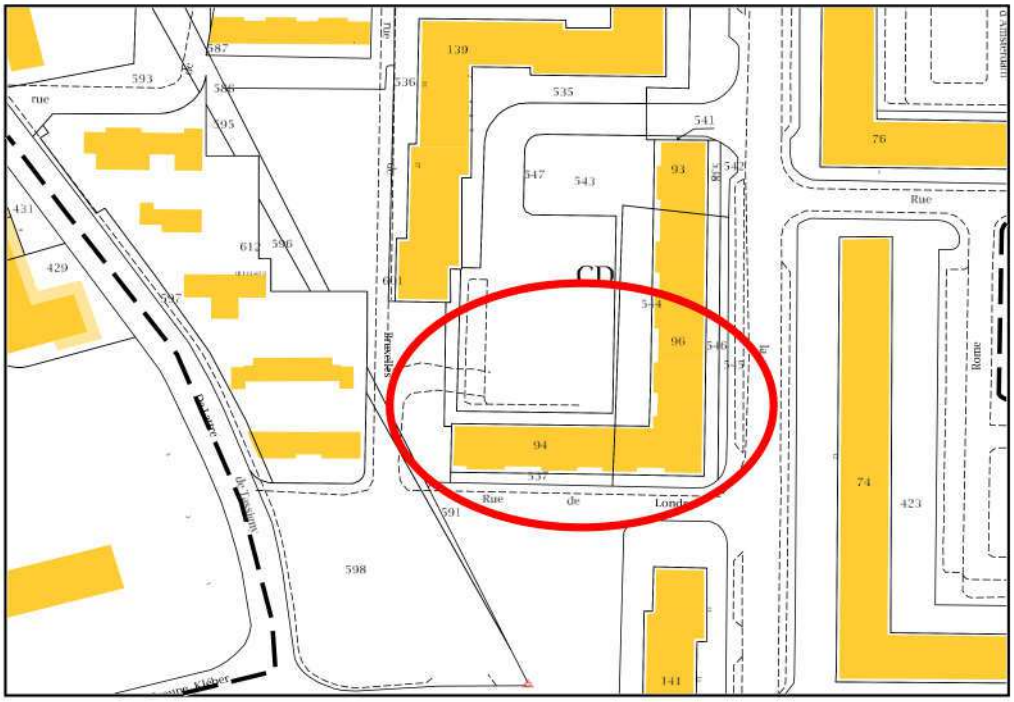
Commentaires particuliers, le cas échéant : Fonds propres : 343 672,07 €

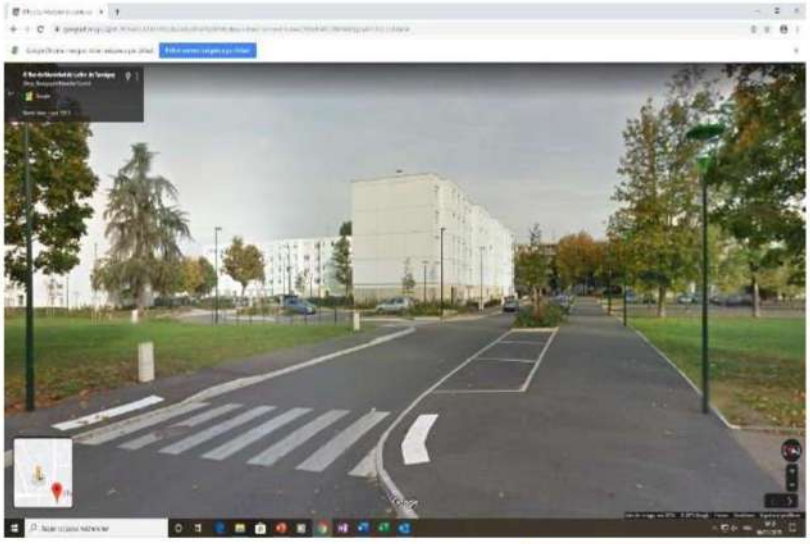
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Requalification de logements locatifs sociaux

Bâtiment BC – 15, 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres

Section CD n° 94
Et 96



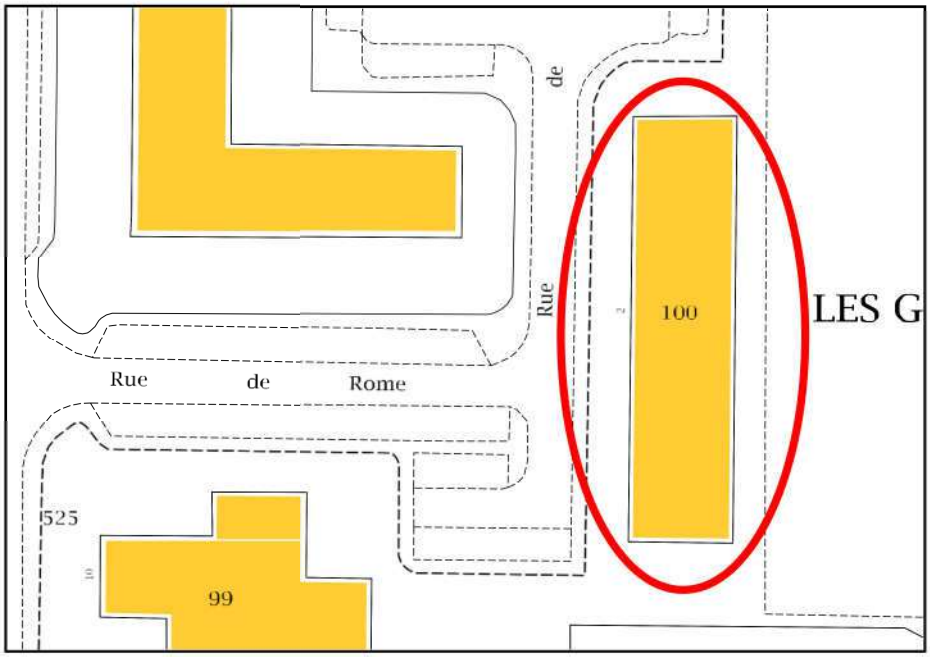




DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment DB2 – 2 à 8 rue de Rome

Section CD n° 100







DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

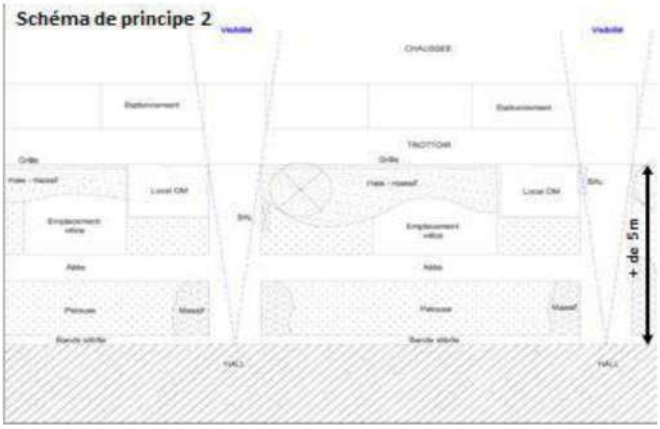
Agir sur l'environnement des logements

Exemples d'intervention envisageable sur le quartier

- Travail sur l'amélioration de la qualité des façades et toitures, la qualité urbaine des bâtiments
- Création d'espaces aménagés et requalification des parties collectives visibles depuis l'extérieur (cours, jardins, etc.)
- Aménagement des espaces de circulation sur les abords des immeubles : végétalisation des espaces de circulation, gestion des déchets, création d'espace vélo etc.

Des interventions lourdes à même d'améliorer l'attractivité du parc sur le quartier permettant de **changer les formes urbaines** et de donner une **identité propre à chaque immeuble**

→ Une logique de réhabilitation visant à améliorer la qualité urbaine du parc à articuler avec la programmation de résidentialisation



Agir sur les bâtiments

Exemples d'interventions envisageables sur le quartier

- Traitement des espaces collectifs :
  - Amélioration de la qualité des espaces collectifs (accessibilité, éclairage led, végétalisation des entrées, etc.)
  - Sécurisation des espaces : prévention situationnelle
  - Sécurisation des halls
  - Traitement acoustique des rez de chaussée
- Création d'ilots différenciés, dans une vision intimiste, travail sur l'accueillance des entrées
- Affirmation des effets de square dans certaines résidences
- Travaux d'accessibilité aux PMR et adaptation au vieillissement : ascenseurs à tous les étages, rampes d'accès, signalétique visuelle, contrastes visuels de l'environnement, etc.
- Les limites de fonctionnement entre résidences seront clairement identifiées et non franchissables
- Création / optimisation des espaces de stationnement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



Agir sur l'intérieur des logements

Exemples d'intervention envisageable sur le quartier

- Amélioration de la qualité thermique des logements
- Redonner plus d'intimité et de tranquillité dans les logements (traitement acoustique des sols, fenêtres et portes palières)
- Améliorer le confort d'usage des logements, adapter les installations électriques aux usages modernes, réduire les charges

- Ventilation et renouvellement d'air
- Amélioration de la qualité sanitaire
- Sécurisation
- Travail sur l'électricité et l'éclairage

} Des interventions lourdes qui amélioreront l'attractivité des et du quartier → **à prioriser dans le cadre du PRU**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Résidentialisation de 340 logements LLS - Tour AA : 19 Pr des Champs-Plaisants / Bâts DG-DI : 2 à 8 Avenue de la Marne et 11 à 21 Avenue de l'Europe / Bâts AB.AC.AD : 13 à 17 Pr des Champs-Plaisants / Bât DH : 35, 37 Bd G. Clémenceau et 1 à 7 rue La Fontaine / Bâts CN-CO : 48 à 54 Bd G. Clémenceau
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-34-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Les immeubles DG-DI, AB AC AD et DH sur le quartier des Champs-Plaisants seront résidentialisés selon les principes programmatiques suivants :
- Création ou agrandissement ou restructuration des aires de stationnement et création d'accès piétons
- Externalisation des bacs de collecte des ordures ménagères
- Création de jardins en entrée d'immeubles et affirmation de l'effet de square dans les résidences (plantations épaisses et opaques)
- Renforcement de la présence d'arbres pour contribuer à la résidentialisation des immeubles.

Préconisations en termes de sûreté :
- Favoriser les usages privés et valoriser les jardins pour garantir une animation et une appropriation des espaces
- Bien définir la domanialité (espaces publics/privés) et lutter contre les stationnements anarchiques et les troubles à l'ordre public.
- Développer des espaces extérieurs privés clairs et lisibles, limiter les recoins source d'insécurité

Ces travaux n'entraîneront qu'une hausse marginale des charges liées à l'entretien des espaces résidentialisés (1 à 2 Euros par mois et par logement) car celui-ci sera réalisé en interne par le service "espaces verts" de Brennus Habitat.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier QPV des Champs-Plaisants - Parcelles CE n° 223, 224, 225, 398, 399, 456 et CD n° 3, 5	voir document annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires

Les bâtiments DG et DI font partie de l'Ilot Rouget de l'Isle avec le bâtiment DL qui va être démoli dans le cadre du NPNRU. La commune de SENS, suite à cette démolition, va créer une voie nouvelle ainsi que du stationnement pour le LAPS. Le réaménagement des espaces extérieurs de cet Ilot est donc incontournable. Les bâtiments situés sur la Promenade des Champs-Plaisants (AA et AB/AC/AD) se situent le long de la coulée verte très empruntée. Il n'existe aucune délimitation entre les espaces privés et publics et les résidents se plaignent du trafic de produits stupéfiants. Aussi, il est apparu nécessaire de résidentialiser l'arrière de ces bâtiments afin de privatiser les espaces extérieurs de cet ensemble immobilier et permettre à nos locataires de retrouver un sentiment de sécurité.

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Création, agrandissement ou restructuration des aires de stationnement, création d'accès piétons, externalisation de la collecte des ordures ménagères, réaménagement des espaces verts, limite clairement identifiable entre les espaces privés des bâtiments et l'espace public au pourtour de l'Ilot.
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	340		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	Brennus Habitat n'étant propriétaire que des immeubles devra acquérir auprès de la Commune de Sens les espaces à résidentialiser.		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Les bâtiments DH-CN-CO feront également l'objet d'une réhabilitation qui interviendra avant les travaux de résidentialisation.	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Une réunion spécifique sera organisée avec les locataires et les associations de locataires afin d'expliquer le programme des travaux. De plus, les associations présentes sur le quartier assistent à nos commissions de concertation locative mensuelles où, bien évidemment, ces travaux seront exposés.
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	néant		
Usage et modalités de gestion :	Les changements de domanialité et la privatisation des abords des immeubles seront entretenus par notre service interne Espaces verts.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	Evolution des charges marginales estimée entre 1 à 2 euros par mois et par logement.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	13 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**1 547 775,23 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Montant de la subvention ANRU :	**619 110,09 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 547 775,23 €	montant TTC :	1 632 902,86 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	928 665,14 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	619 110,09 €		
	Total des co-financements :	1 547 775,23 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	765 000,00 €		
	dont PRET CDC :	765 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Fonds propres : 163 665,14 €

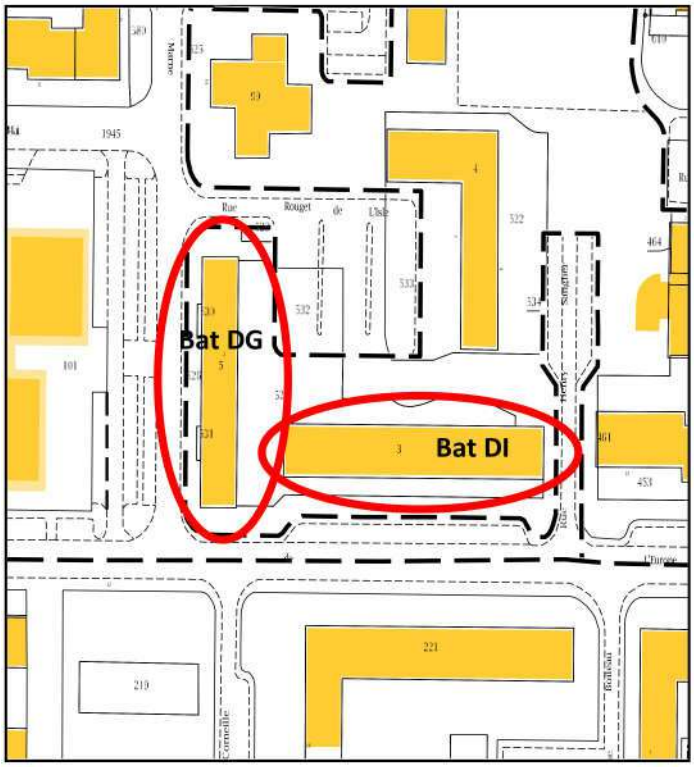
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Résidentialisation des logements

Bâtiment DG – 2 à 8 Avenue de la Marne
Bâtiment DI – 11 à 21 Avenue de l'Europe



Section CD n° 3 et 5





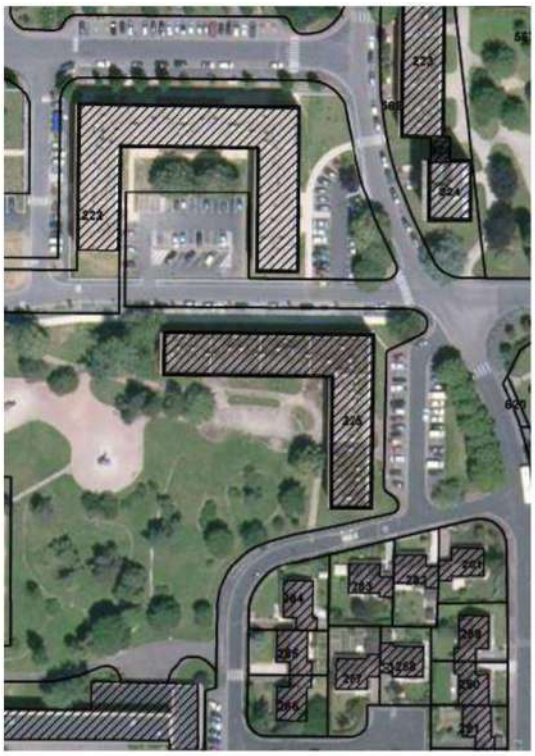


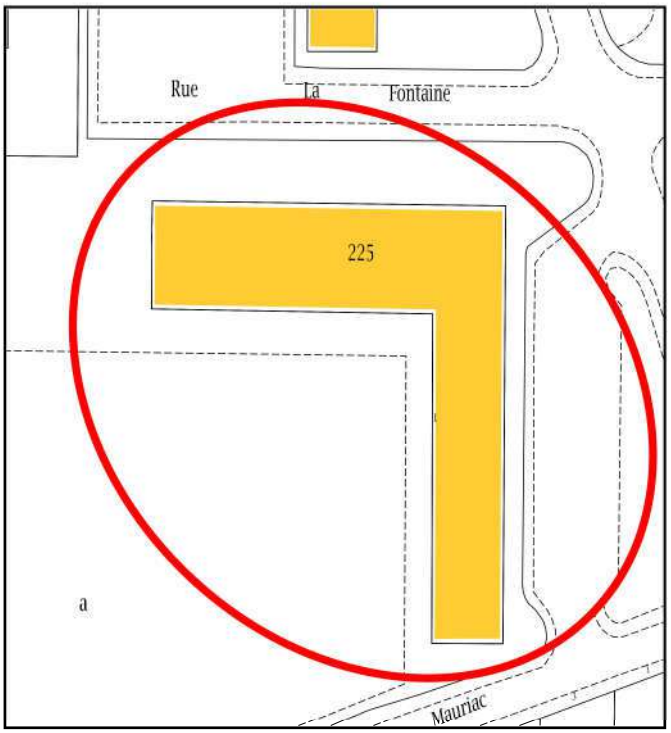


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment DH – 35. 37 Bd Georges Clémenceau et 1 à 7 rue la Fontaine

Section CD n° 225









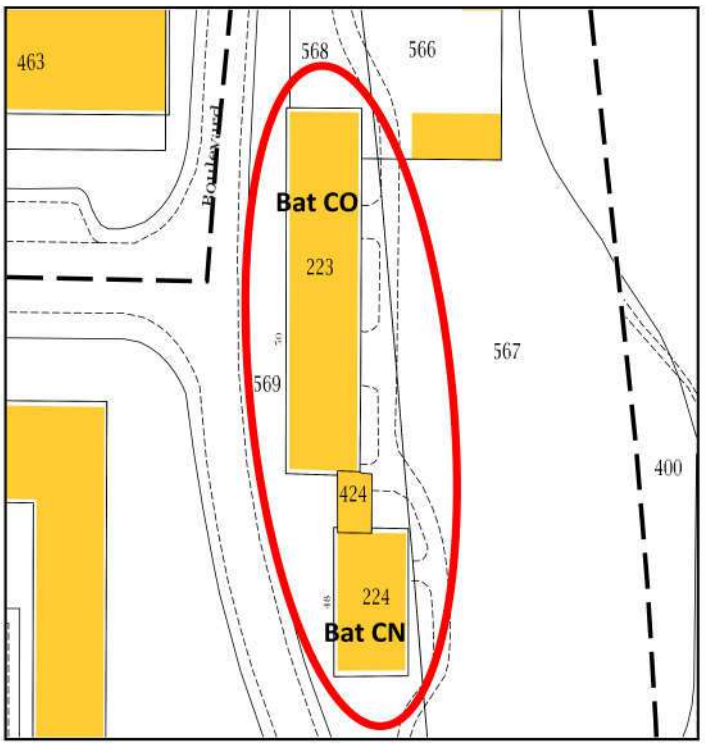


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment CN – 48 Bd Georges Clémenceau
Bâtiment CO – 50 à 54 Bd Georges Clémenceau



Section CE n° 223 et 224







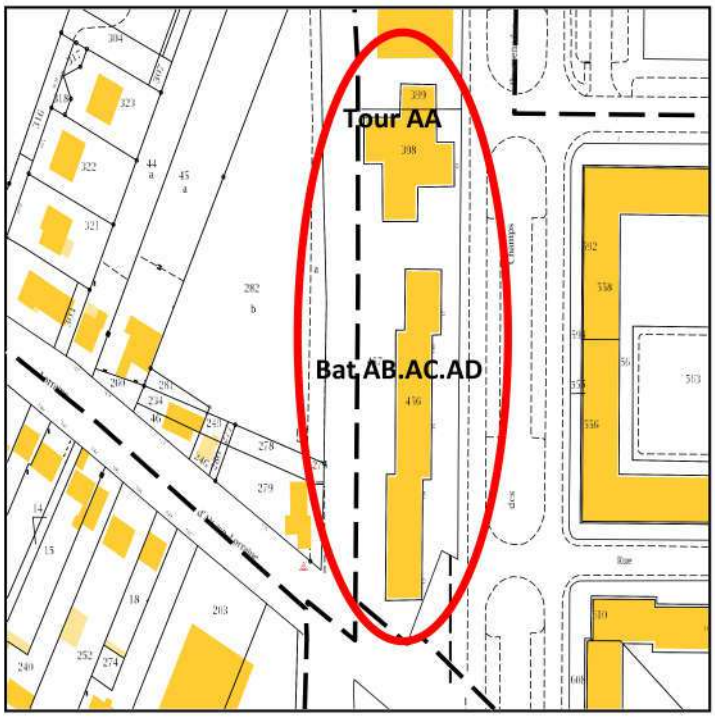


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

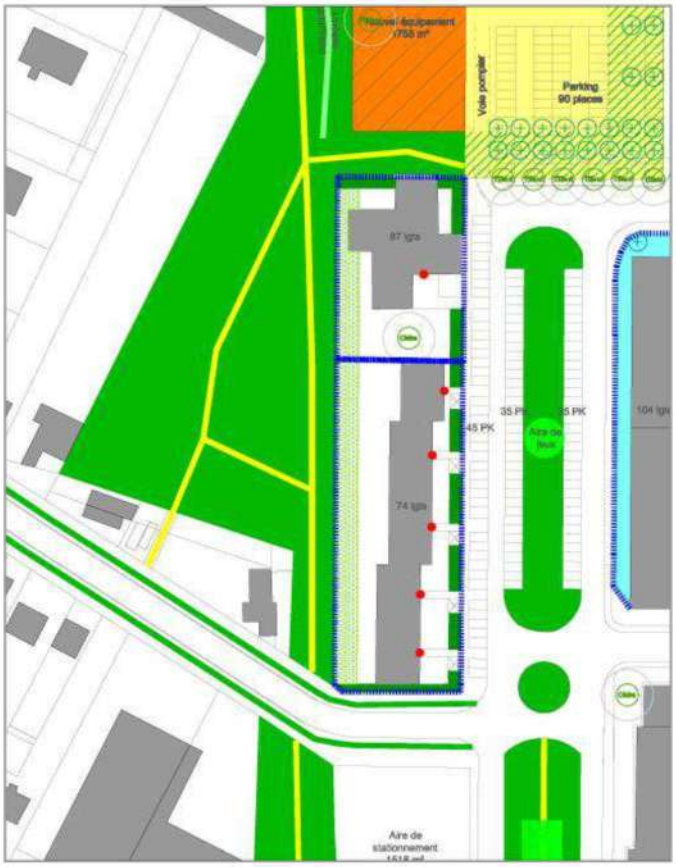
Tour AA – 19 Promenade des Champs-Plaisants
Bâtiments AB/AC/AD – 13 à 17 Promenade des Champs-Plaisants

Section CD n° 398, 399, 456











DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Résidentialisation de 342 logements LLS - Tour BF : 46 Avenue de la Marne / Bâts DE1-DE3 : 32 à 42 Avenue de la Marne et 64 rue Poincaré / Bât BG : 29, 31 Avenue de la Marne et 18, 20 rue Canterbury
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-34-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Cette opération de résidentialisation d'envergure sera menée selon les principes programmatiques suivants :
- Création ou agrandissement ou restructuration des aires de stationnement et création d'accès piétons
- Pose de grille haute autour des bâtiments R+7 et R+10
- Externalisation des bacs de collecte des ordures ménagères

Préconisations paysagères :
- Suppression des arbres situés trop près des façades afin d'élargir la vue
- Planter les arbres par bosquets de 3 à 5 unités de manière à préserver l'intimité des logements tout en offrant des vues dégagées

Préconisations en termes de sûreté :
- Favoriser les usages privés et valoriser les jardins pour garantir une appropriation des espaces
- Bien définir la domanialité (espaces publics/privés) et lutter contre les stationnements anarchiques et les troubles à l'ordre public.
- Développer des espaces extérieurs privés clairs et lisibles, limiter les recoins source d'insécurité

Ces travaux n'entraîneront qu'une hausse marginale des charges liées à l'entretien des espaces résidentialisés (1 à 2 Euros par mois et par logement) car celui-ci sera réalisé en interne par le service "espaces verts" de Brennus Habitat.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier QPV des Champs-Plaisants - Parcelles CD n° 138, 352, 353, 354	voir document annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires

Le bâtiment DE1 situé 32 à 38 Avenue de la Marne est actuellement en cours de réhabilitation (hors NPNRU). Il est contigu au bâtiment DE3 et situé en face des bâtiments BG et BF qui vont tous les trois être réhabilités et résidentialisés dans le NPNRU. Aussi, il apparaît nécessaire de résidentialiser le bâtiment DE1 qui resterait le seul ensemble dont les espaces extérieurs ne seraient pas traités.

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Création, agrandissement ou restructuration des aires de stationnement, création d'accès piétons, externalisation de la collecte des ordures ménagères, réaménagement des espaces verts, limite clairement identifiable entre les espaces privés des bâtiments et l'espace public au pourtour de l'Ilot.
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	342		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	Brennus Habitat n'étant propriétaire que des immeubles devra acquérir auprès de la Commune de Sens les espaces à résidentialiser.		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Les bâtiments BF-DE3-BG feront également l'objet d'une réhabilitation dans le NPNRU. Le bâtiment DE1 est actuellement en cours de réhabilitation. Il est contigu au bâtiment DE3 et en face des bâtiments BG et BF. Une résidentialisation s'impose donc.	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Une réunion spécifique sera organisée avec les locataires et les associations de locataires afin d'expliquer le programme des travaux. De plus, les associations présentes sur le quartier assistent à nos commissions de concertation locative mensuelles où, bien évidemment, ces travaux seront exposés.
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	néant		
Usage et modalités de gestion :	Les changements de domanialité et la privatisation des abords des immeubles seront entretenus par notre service interne Espaces verts.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	Evolution des charges marginales estimée entre 1 à 2 euros par mois et par logement.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	12 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépensens au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**2 825 528,85 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Montant de la subvention ANRU :	**1 130 211,54 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 825 528,85 €	montant TTC :	2 980 932,94 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 695 317,31 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 130 211,54 €		
	Total des co-financements :	2 825 528,85 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 397 000,00 €		
	dont PRET CDC :	1 397 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Fonds propres : 298 317,31 €

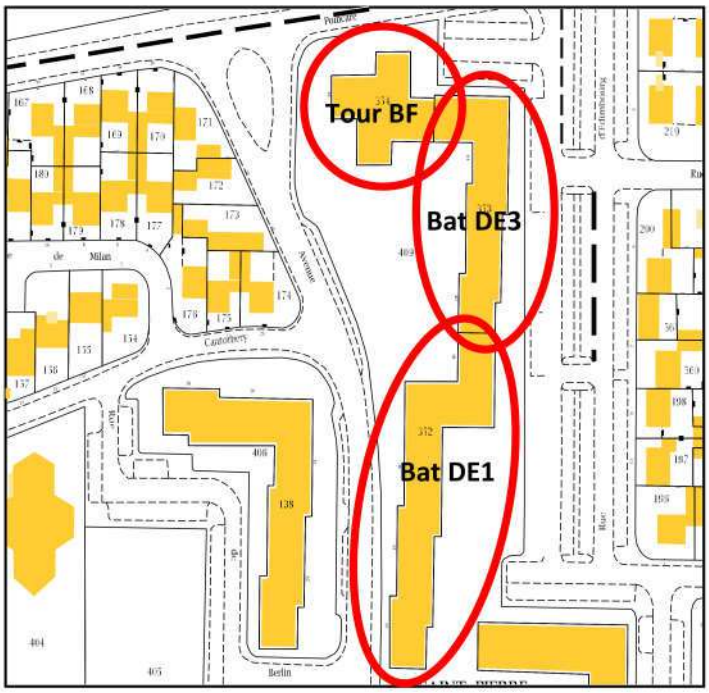
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Résidentialisation des logements

Tour BF – 46 Avenue de la Marne
Bâtiment DE1 – 32 à 38 Avenue de la Marne
Bâtiment DE3 – 40. 42 Avenue de la Marne et 64 rue Poincaré



Section CD n° 352, 353 et 354







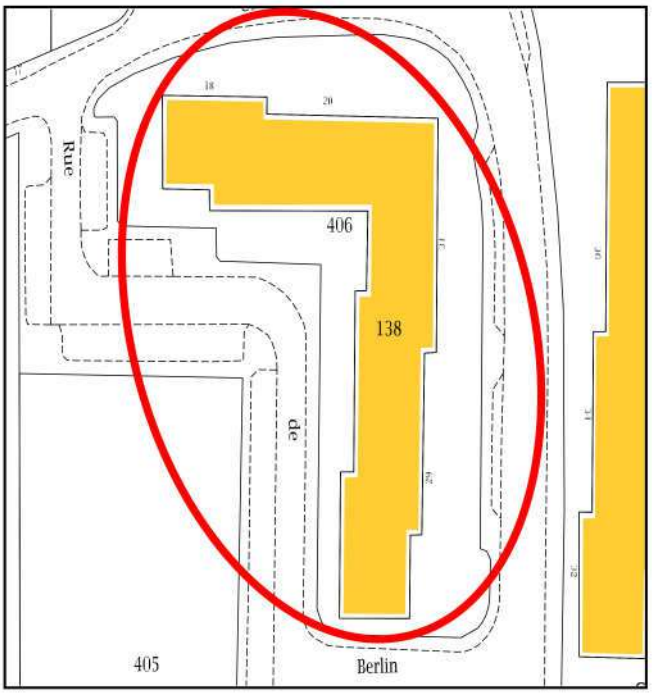


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Bâtiment BG – 29, 31 Avenue de la Marne et 18. 20 rue Canterbury



Section CD n° 138









DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Résidentialisation de 168 logements LLS - Bât DB1 : 1, 3 rue de Rome et 12 à 24 Avenue de la Marne / Bât DB2 : 2 à 8 rue de Rome / Bât BC : 15, 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-34-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Cette opération de résidentialisation d'envergure sera menée selon les principes programmatiques suivants :
- Création ou agrandissement ou restructuration des aires de stationnement et création d'accès piétons
- Pose de grille haute autour des bâtiments R+7 et R+10
- Externalisation des bacs de collecte des ordures ménagères

Préconisations paysagères :
- Suppression des arbres situés trop près des façades afin d'élargir la vue
- Planter les arbres par bosquets de 3 à 5 unités de manière à préserver l'intimité des logements tout en offrant des vues dégagées

Préconisations en termes de sûreté :
- Favoriser les usages privés et valoriser les jardins pour garantir une appropriation des espaces
- Bien définir la domanialité (espaces publics/privés) et lutter contre les stationnements anarchiques et les troubles à l'ordre public.
- Développer des espaces extérieurs privés clairs et lisibles, limiter les recoins source d'insécurité

Ces travaux n'entraîneront qu'une hausse marginale des charges liées à l'entretien des espaces résidentialisés (1 à 2 Euros par mois et par logement) car celui-ci sera réalisé en interne par le service "espaces verts" de Brennus Habitat.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier QPV des Champs-Plaisants - Parcelles CD n° 74, 94, 96, 100	voir document annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Création, agrandissement ou restructuration des aires de stationnement, création d'accès piétons, externalisation de la collecte des ordures ménagères, réaménagement des espaces verts, limite clairement identifiable entre les espaces privés des bâtiments et l'espace public au pourtour de l'îlot.
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	168		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	Brennus Habitat n'étant propriétaire que des immeubles devra acquérir auprès de la Commune de Sens les espaces à résidentialiser.		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Ces trois bâtiments feront également l'objet d'une réhabilitation qui interviendra avant les travaux de résidentialisation	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Une réunion spécifique sera organisée avec les locataires et les associations de locataires afin d'expliquer le programme des travaux. De plus, les associations présentes sur le quartier assistent à nos commissions de concertation locative mensuelles où, bien évidemment, ces travaux seront exposés.
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	néant		
Usage et modalités de gestion :	Les changements de domanialité et la privatisation des abords des immeubles seront entretenus par notre service interne Espaces verts.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	Evolution des charges marginales estimée entre 1 à 2 euros par mois et par logement.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**1 516 622,80 €**
Taux de subvention de base :	39,97%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	**39,97%**
Montant de la subvention ANRU :	**606 128,37 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 516 622,80 €	montant TTC :	1 600 037,05 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	910 494,43 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	606 128,37 €		
	Total des co-financements :	1 516 622,80 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	749 000,00 €		
	dont PRET CDC :	749 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Fonds propres : 161 494,43 €

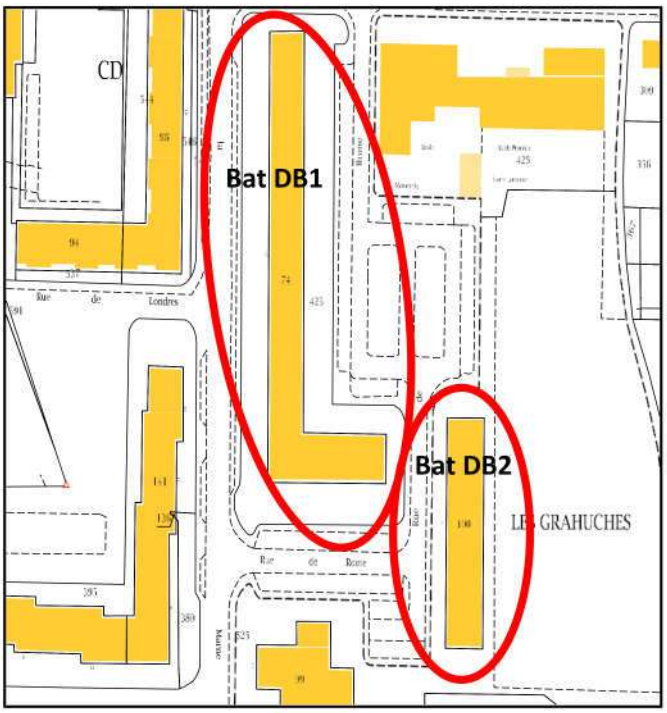
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Résidentialisation des logements

Bâtiment DB1 – 1. 3 rue de Rome et 12 à 24 Avenue de la Marne
Bâtiment DB2 – 2 à 8 rue de Rome



Section CD n° 74 et 100



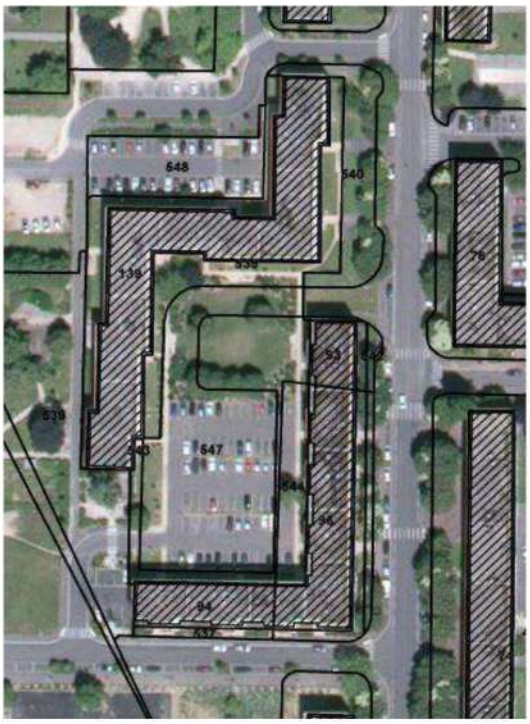




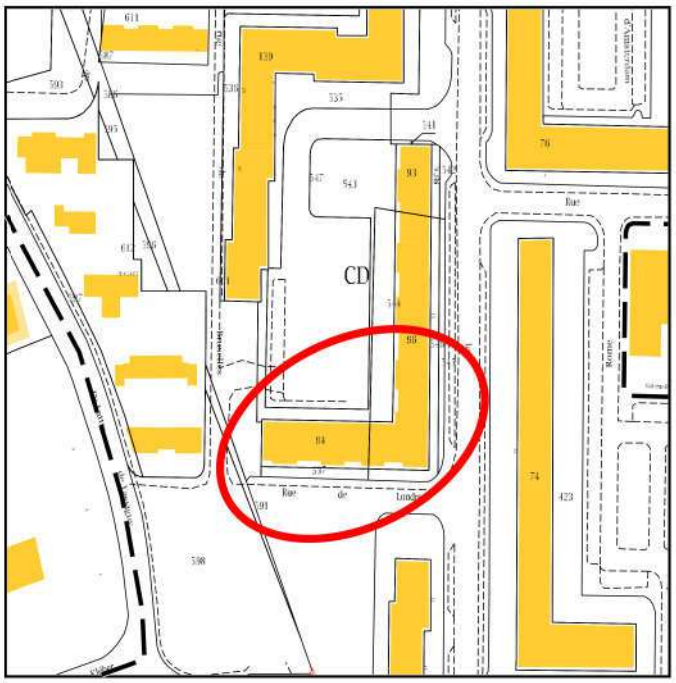


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

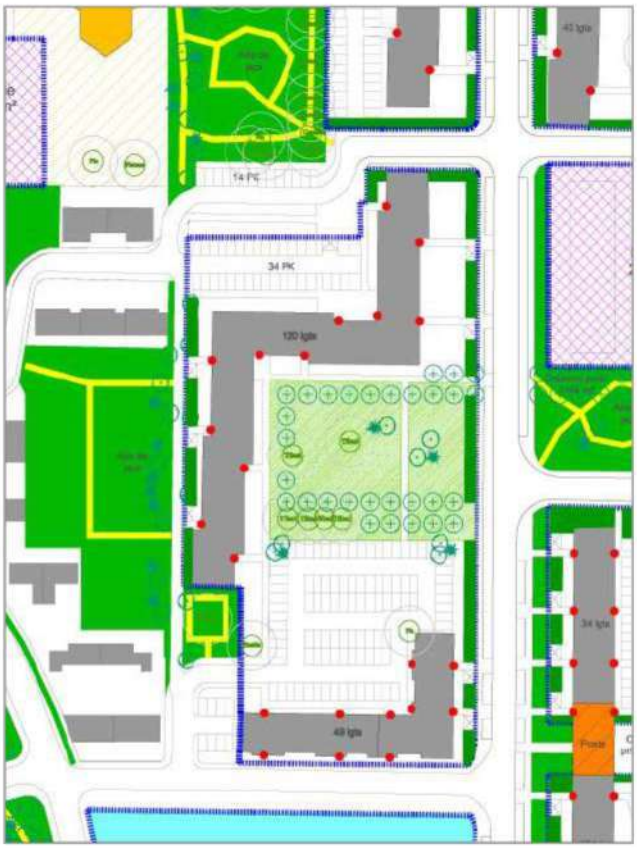
Bâtiment BC – 15. 17 Avenue de la Marne et 2 à 6 rue de Londres



Section CD n° 94 et 96









DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V1.2.1

Fiche descriptive de l'opération d'accession à la propriété du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BRENNUS HABITAT	Construction de 27 maisons PSLA - Quartiers des Arènes et des Champs-Plaisants
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-36-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

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

Quartier des Arènes
La construction de 12 maisons en PSLA sur le quartier des Arènes va contribuer à la mixité de ce nouveau quartier, qui après démolition intégrale du patrimoine bâti, associera logement locatif social, maisons en accession (promoteur privé) et PSLA. Outre la garantie d'une accession maîtrisée, les habitants bénéficieront d'un cadre de vie résidentiel et de nombreux atouts : réseau de bus de l'agglomération, proximité immédiate du centre-ville, commerces, écoles, lycée et nouvelle cité éducative et sportive.

Quartier des Champs-Plaisants
L'espace public "Paul Bert" va être complètement réaménagé et accueillera 15 maisons en accession sociale (Action Logement). Cet aménagement permettra de faire le lien avec la zone pavillonnaire limitrophe, à l'arrière de l'îlot. Une nouvelle voirie sera créée par la ville de SENS en coeur d'îlot et permettra de desservir ces pavillons. L'îlot Clémenceau (Bât DH) qui comprend 60 logements, situé à proximité du Parc Paul Bert, va être quant à lui réhabilité et résidentialisé et contribuera à l'harmonisation du site. Enfin, 10 offres libres participeront à la diversification du site.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier des Arènes - Rue Stéphane Mallarmé - Parcelle AX n° 350 et quartier des Champs-Plaisants - Parc Paul Bert - Parcelle CE n° 585	voir document annexe
Commune de rattachement	
Sens	
Quartier de rattachement de l'opération	
89387 Sens 6089006 Arénes - Champs Plaisants	
Situation	
Dans QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :

Nombre de logements en accession :	27	Type de production envisagée :	Location accession individuel
Eléments relatifs au contexte de l'opération :	Cette opération de location accession vise un public de salariés permettant d'apporter de la mixité dans le quartier. La période locative permet plus aisément d'accéder par la suite à la propriété. Les prix de vente proposés sont conformes au marché actuel sur la commune. La mission d'appui sur la diversification de l'offre va permettre de conforter ce programme sur le secteur des Arènes.		
Niveau de performance énergétique et environnementale visé et démarche ou certification envisagés :	BBC	Eléments relatifs aux modalités d'accompagnement des acquéreurs :	Accompagnement prévu avec engagement sur les modalités d'acquisition et les conditions prévalant à la location-accession
Prix de revient HT de l'opération :	4 185 000,00 €		
Prix de revient TTC de l'opération :	4 415 175,00 €	Eléments relatifs aux modalités de commercialisation :	Service commercialisation en interne
Prix de vente prévisionnel en fonction des typologies de logement :	T2 : 130 000 € - T3 : 164 000 € - T4 : 185 000 €		

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Le cas échéant : date d'autorisation de démarrage anticipé	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires
Accord du comité d'engagement pour une prise en compte des dépenses au 11/09/2019

Modalités de financement de l'opération

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

Modulation du montant forfaitaire :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel Anru

	Montant retenu
Montant forfaitaire de l'aide par logement	10 000,00 €
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**270 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) : *Correspondant à la somme des aides à destination de l'accédant*	montant HT :	270 000,00 €	montant TTC :	270 000,00 €
Co-financements: *Uniquement pour les aides à destination de l'accédant (hors fonds-propres)*	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	270 000,00 €		
Dont prêts :	PRETS :			
	PRET CDC :			
	PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Le bénéficiaire, représenté par : Béatrice GAULARD
atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Fait à SENS le 30/10/2019

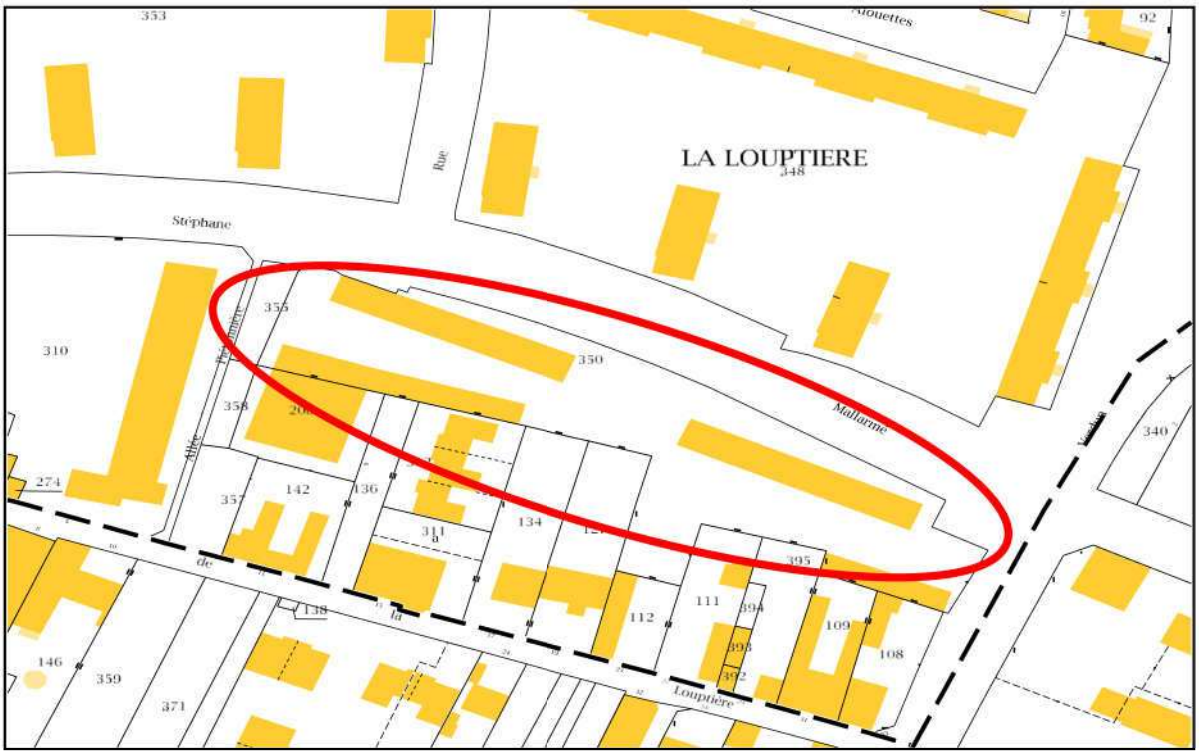
Signature

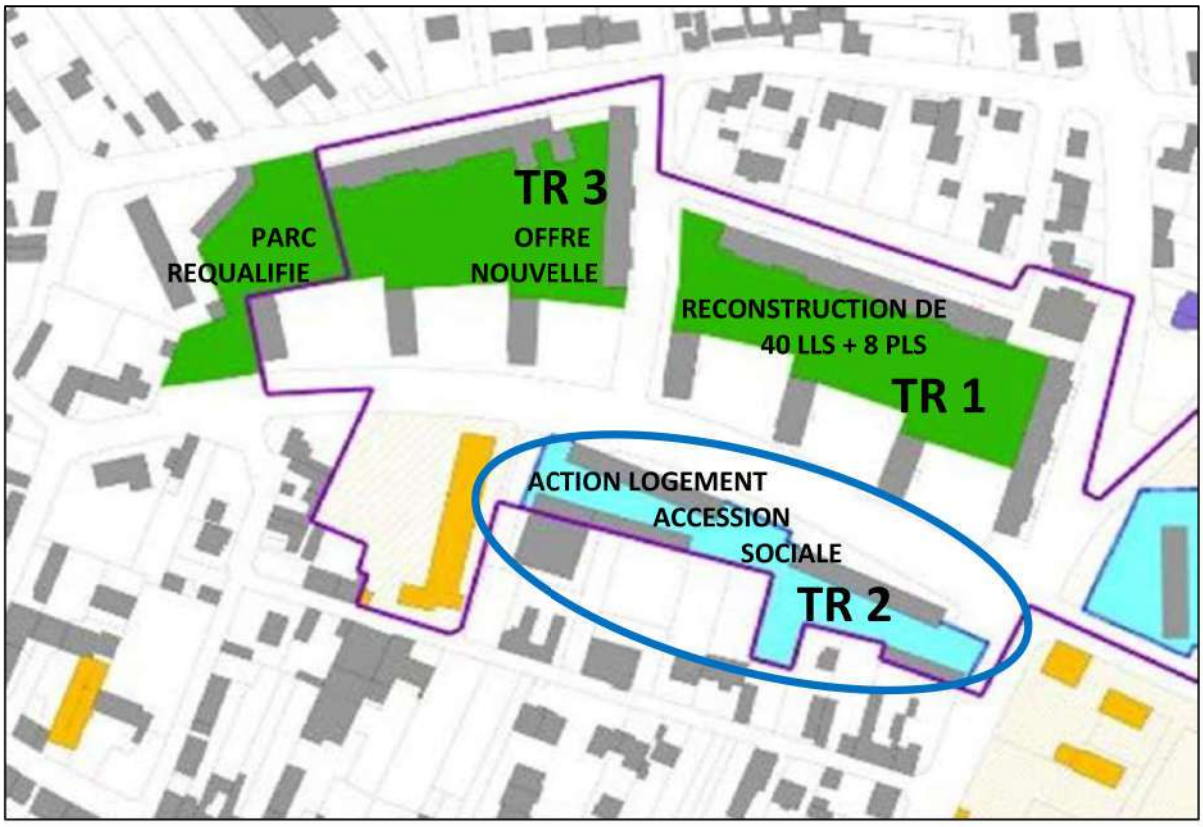
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Accession à la propriété

SENS – Quartier des Arènes
Rue Stéphane Mallarmé

Parcelle AX n° 350

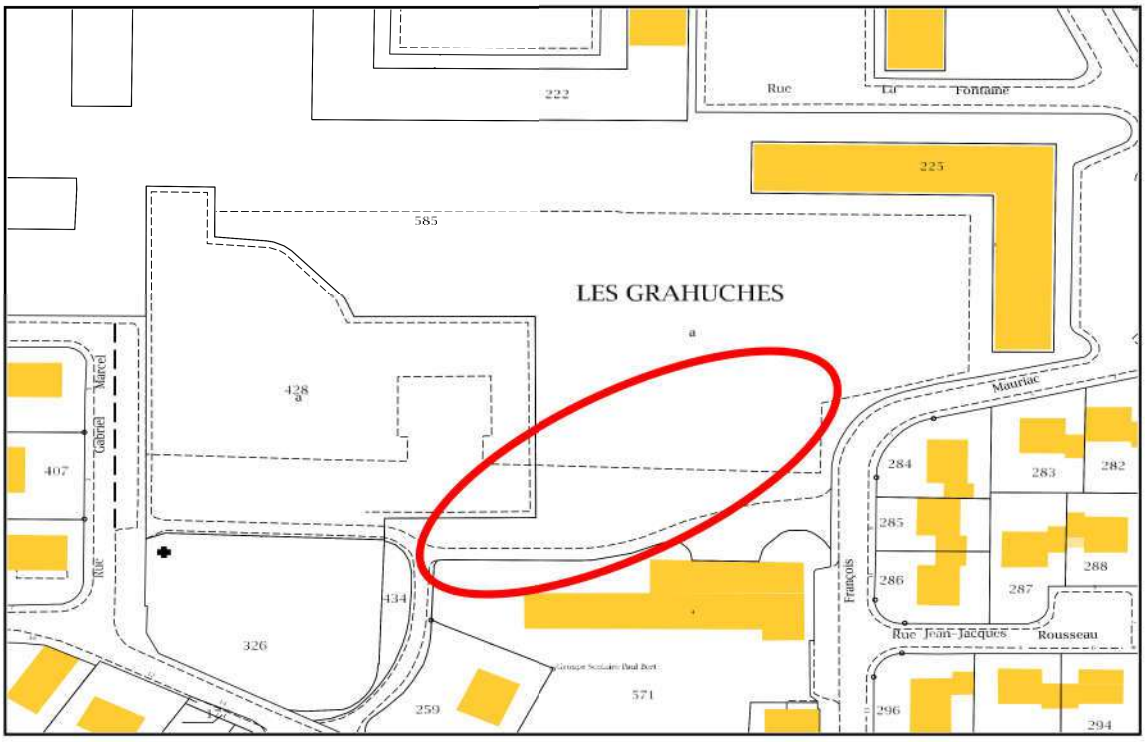


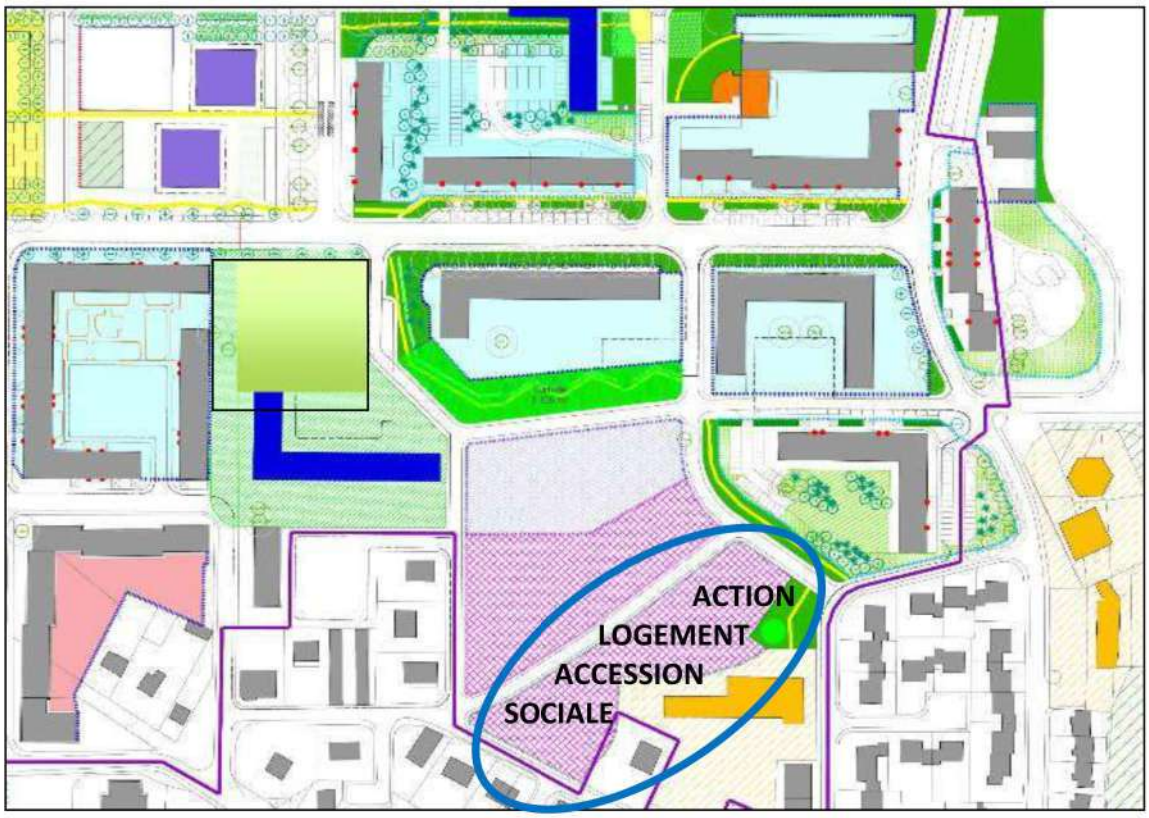


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SENS – Quartier des Champs-Plaisants
Parc Paul Bert

Parcelle CE n° 585





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SENS	Cité Educative et Sportive
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-37-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

CITE EDUCATIVE ET SPORTIVE
Ce nouveau projet est l'articulation entre le quartier des Arènes et des Champs-Plaisants. Il participera au changement d'image du quartier en rassemblant en un même lieu 1 nouveau groupe scolaire avec la réussite éducative, un centre de loisirs relocalisé, une nouvelle salle d'évolution. L'ensemble sera desservi par le rue St Pierre Le Vif requalifiée.
Il est à préciser que les travaux de construction se feront sur une emprise proche de l'école actuelle dont le fonctionnement sera assuré pendant la phase travaux.
Un plan de communication sera mené dans le cadre de la GUSP et de la maison du projet.
1. CONSTRUCTION ECOLE MATERNELLE (remplacement des Beaumonts)
La refonte de la carte scolaire va permettre le transfert des élèves de la maternelle des Beaumonts vers la cité éducative et sportive ou sera reconstruit l'école maternelle qui fera partie du groupe scolaire Ferry dans la future cité éducative et sportive formant ainsi un nouveau groupe scolaire.
Cette logique de fusion permettra à la collectivité de mieux gérer ses équipements scolaires trop éclatés dans le quartier.
Cette nouvelle opération permettra d'augmenter la capacité d'accueil de la maternelle actuellement saturée passant ainsi de 3 à 4 classes.
Le site actuel ne sera pas démoli, il pourrait être requalifié hors ANRU.
2. CONSTRUCTION ECOLE PRIMAIRE
L'école Jules Ferry a la capacité d'accueillir les élèves dans les prochaines années au regard des projections réalisées.
Le dédoublement des CP/CE1 génère cependant un nombre de classes supplémentaires importants. L'enjeu réside dans la postulat qu'une classe équivaudrait à une salle. Si ce postulat est avéré l'accueil des élèves au sein de l'école, malgré la possibilité de mobiliser une partie de l'existant, risque de ne pas pouvoir se faire nécessitant une refonte de la carte scolaire partielle (secteur est de la commune) ou totale. Un travail de pair avec l'Education Nationale devra être fait (classes modulées, deux enseignants par classe, planning alterné,) pour optimiser l'accueil des enfants.
Cette école est composée de 12 classes dont :
- 3 classes en CP dédoublé,
- 4 classes en CE1 dédoublées,
- 5 classes pour les autres niveaux.

Cette école sera avec l'école maternelle des Beaumont relocalisée l'embase de la Cité Educative.
Situé à l'intersection des quartiers et du centre-ville cet équipement devrait accueillir des élèves d'autres quartiers et participera à l'attractivité et au changement d'image du quartier.
La Cité éducative et sportive sera accompagnée d'un projet éducatif et pédagogique local : accueil des parents et des enfants, parcours pédagogique à travers les jardins Savinien proches.
Une liaison douce piétonne et cyclable traversant le quartier des Arènes et reprenant rue St Pierre le Vif accompagnera la desserte de cet équipement.
L'espace paysager sera traité avec soin dans un esprit pédagogique.
3. CONSTRUCTION DE LOCAUX POUR LA REUSSITE EDUCATIVE
Près de 300 enfants sont suivis en 2017 par le PRE de Sens. Dans le détail : 113 pour un accompagnement scolaire, 79 pour un accès aux loisirs, 45 dans le cadre de la plateforme de repérage précoce (0-3 ans)
L'intégration de cette structure dans la cité éducative fait partie des objectifs de centralisation des activités et d'optimisation pour la commune.
4. DEMOLITION ECOLE JULES FERRY
Cette opération ne sera menée qu'une fois le nouveau groupe scolaire en place.
5. DEMOLITION RAM
L'espace libéré permettra de mieux intégrer les jardins familiaux du bailleur social domanys qui pourrait les céder à la ville de sens afin d'y créer des jardins partagés et pédagogiques pour la cité éducative en lien avec la bibliothèque annexe
6. CONSTRUCTION SALLE D'EVOLUTION
Cet équipement est une des composantes de la cité éducative et sportive mise en avant en termes d'équipement public pour le quartier Arènes Champs-Plaisants.
Il entre dans le projet de rénovation sportive des champs d'Aloup avec le plateau sportif requalifié.
Il sera desservi par une liaison douce inter quartiers comme le reste de la cité éducative.
Il sera utilisé par les associations du quartier et aussi par les écoles proches.
Il doit être dans le projet d'établissement éducatif et sportif qui sera écrit en amont des opérations.
Avec le plateau sportif réhabilité, les conditions d'accueil et d'usage des habitants et des élèves des écoles proches seront grandement améliorées.
7. CONSTRUCTION DU CENTRE DE LOISIRS
Le centre de loisirs actuel est situé rue maxime Courtis dans une ancienne école.
Les locaux sont vétustes et une réhabilitation ne serait pas souhaitable et engendrerait des coûts importants pour un résultat insuffisant.
La future cité éducative accueillera sur son site ce nouvel équipement lui redonnant une centralité le situant dans l'axe Ouest/Est du quartier.
Proche du site Savinien et de son jardin conservatoire, cet équipement pourra profiter de cet espace vert à travers un parcours pédagogique.
Les accès sécurisés seront favorisés par les liaisons douces créée avec la rue St Pierre Le Vif.
Les parkings réalisés seront en nombre suffisant.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
QUARTIER DES ARENES-CHAMPS-PLAISANTS (champs d'Aloup)	Fichier annexe
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires
Ce projet est fondamental et répond parfaitement aux équipements qui doivent être au centre du projet.

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :		Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, ...) :	
	école maternelle école primaire locaux réussite scolaire centre de loisirs salle d'évolution		Cette opération est majeure pour le projet urbain et sera, avec St PIERRE l'articulation entre le quartier des Arénes et des Champs-Plaisants.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Public concerné par l'équipement :	tout public	Modalités de gestion et de fonctionnement :	projet de gestion locale
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Le porjet local de cité éducative est en cours d'écriture.	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Cette opération générera 5% d'heures dédiées à l'insertion en priorité pour les habitants dui quartier.
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	4 415,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports ...) :	Ligne de bus frequente , parking ,liaison douces.
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	La concertation sur ce projet sera menée avec le conseil citoyen et à travers la maison du projet.
Localisation de l'équipement :	rue St pierre Le Vif	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	BBC+ raccordement au chauffage urbain.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	16 semestre(s)	

Commentaires

cette opération nécessite des études de programmiste afibn d'évaluer les besoins et de préparer les concours relatifs aux opérations.Il sera aussi nécessaire d'effectier des sondages préalables à l'archéologie préventive sur un site considéré comme historique.

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	néant
Localisation :	dans QPV
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**9 684 136,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**35,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**3 389 447,60 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	9 684 136,00 €	montant TTC :	11 620 963,20 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	4 721 016,30 €		
	EPCI :	1 573 672,10 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	3 389 447,60 €		
	Total des co-financements :	9 684 136,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant : une analyse complémentaire DRFIP est sollicitée pour une majoration du Scoring.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

POLARITÉ EDUCATIVE ET SPORTIVE

089_FATp_944-6089006-37-0001-001_20191202_Cite Educative et Sportive

ACTUEL



FUTUR

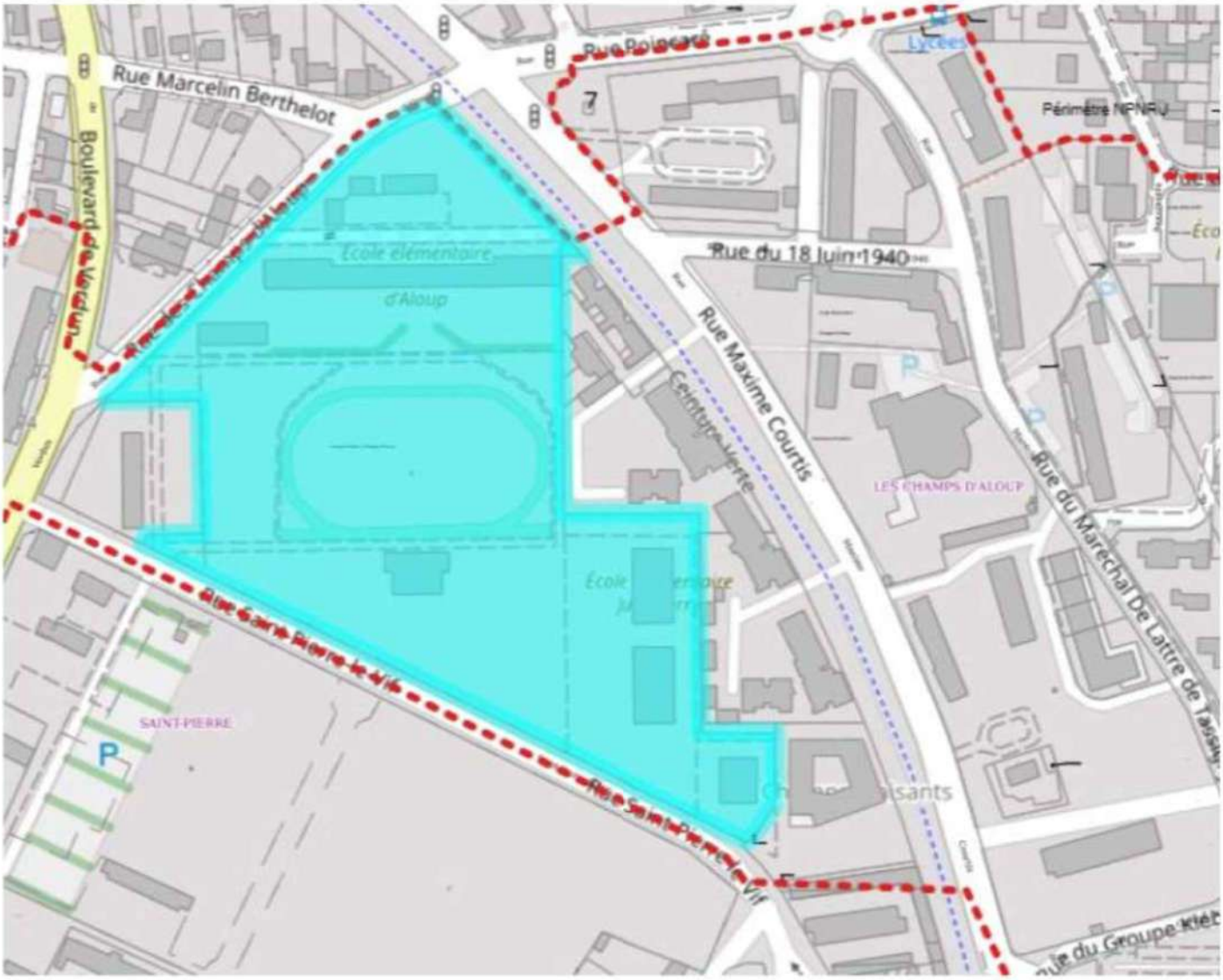


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

POLARITÉ EDUCATIVE ET SPORTIVE

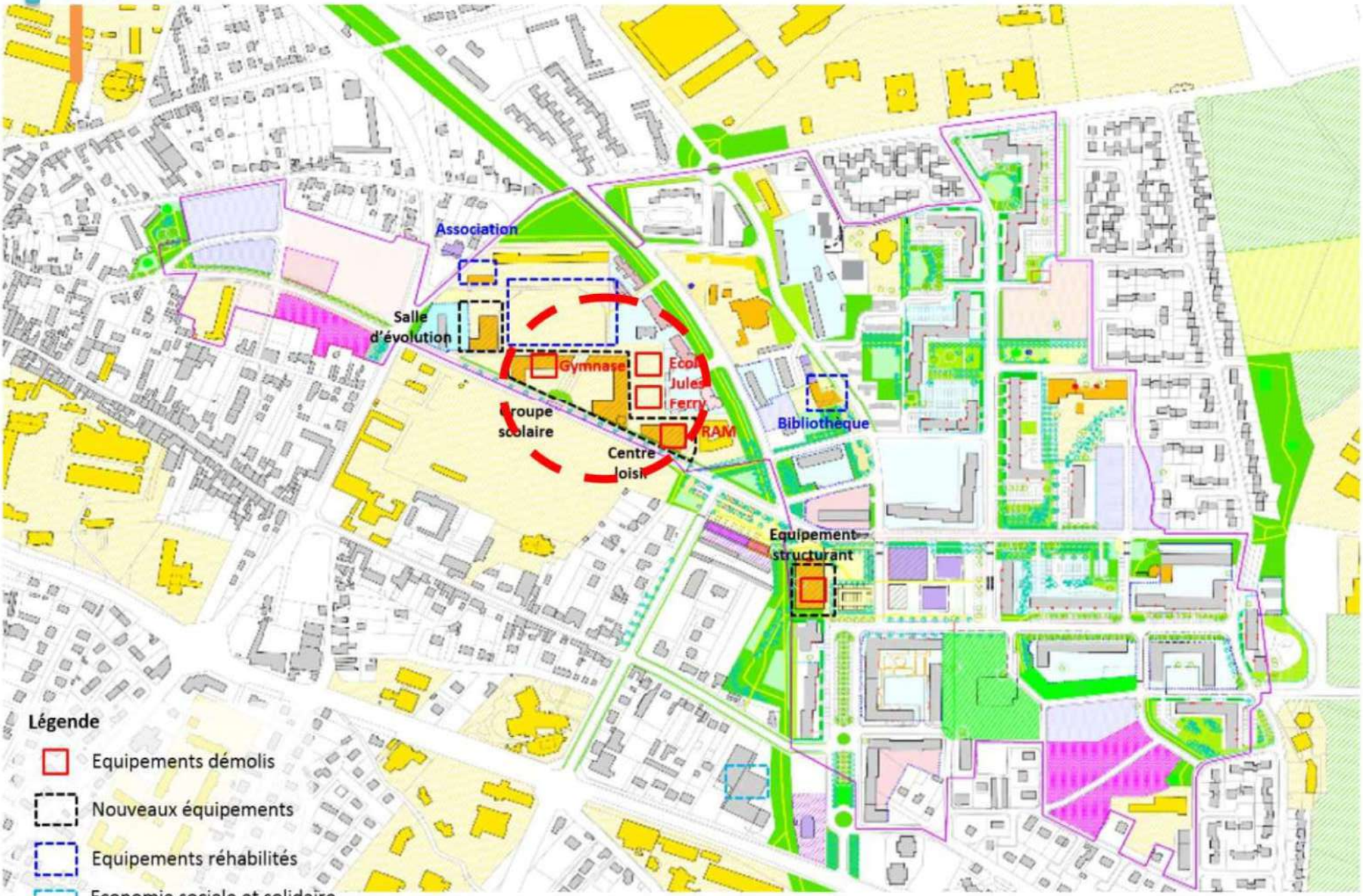
089_FATp_944-6089006-37-0001-001_20191202_Cite Educative et Sportive

FONCIER



Cette opération sera mise en œuvre sur un foncier appartenant à la collectivité.
Ce foncier devra être soumis à des fouilles archéologiques étant donné le périmètre sondé par la société archéologique de SENS.
Un premier diagnostic sera à faire.

Opérations relatives aux équipements publics/économie sociale et solidaire



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

POLARITÉ EDUCATIVE ET SPORTIVE

089_FATp_944-6089006-37-0001-001_20191202_Cite Educative et Sportive

Détail de l'opération :

- Démolition du gymnase des champs d'Aloup,
- Démolition de l'école Jules FERRY,
- Démolition du relais Hirondelle?
- Construction d'une nouvelle école primaire,
- Construction d'une nouvelle école maternelle,
- Construction de locaux pour la réussite éducative au sein de l'école primaire,
- Construction d'une salle d'évolution,
- Construction d'un nouveau centre d eloisirs.

Fin de convention

LES OPÉRATIONS
CITÉ ÉDUCATIVE ET SPORTIVE



Equipements publics de proximité	1	**Démolition** Ecole Jules Ferry
	2	**Démolition** bâtiment Relais Assistantes Maternelles RAM
	3	**Démolition** gymnase
	4	**Construction** Salle d'évolution
	5	**Construction** école maternelle
	6	**Construction** école élémentaire
	7	**Construction** locaux réussite éducative
	8	**Construction** Centre de Loisirs
Aménagements d'ensemble	9	**Création** passage vers restaurant scolaire
	10	**Requalification** plateau sportif Ch d'Aloup
	11	**Création** parking école Champs d'Aloup
	12	**Requalification** rue St Pierre le Vif

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SENS	Polarité socioculturellle et petite enfance
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-37-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

PROJET DE DEMENAGEMENT ET RELOCALISATION DE S ACTIVITÉS
Le déménagement des activités sera fait sous la thématique de la coconstruction avec les partenaires et utilisateurs des locaux accueillant les différentes acticités.
Une grande partie des activités seront relocalisées dans des structures modualires le temps des travaux.
DEMOLITION DU CENTRE SOCIAL, DE LA MAIRIE ANNEXE ET DE LA STRUCTURE PETITE ENFANCE
Cette opération de démolition préfigure la reconstruction sur site du futur équipement socio-culturel et petite enfance. Cette démolition sera précédée par le déménagement des locaux et activités qui devront fonctionner durant la phase travaux (petite enfance , mairie annexe en priorité). Ces déménagements seront localisés sur d'autres sites dans des structures modulaires le temps des travaux. La communication autour de cette opération sera essentielle et passera par le conseil citoyen et la maison du projet dépendant du centre social actuel. Les travaux devront être synchronisés avec la plus grande vigilance en respectant bien l'environnement proche (marché bihebdomadaire, commerces...).
CONSTRUCTION DU NOUVEL EQUIPEMENT
Cet équipement majeur dans le NPNRU et qui actuellement est un des piliers de la cohésion sociale du quartier se trouvera dans la centralité, assurant son rôle rayonnant et d'une nouvelle ambition culturelle pour le quartier Arènes/Champs-Plaisants.
L'équipement actuel ayant une image trop dégradée qui rend difficile l'identification des lieux pour de nouveaux arrivants.
Il sera composé sur 1500 m2 de :
□ du centre social,
□ du pôle petite enfance et d'une crèche de 20 berceaux,
□ d'une mairie annexe □ d'un emplacement
dédié à la maison du projet
Le centre social sera doté de plusieurs salles d'activités modulables en une grande salle polyvalente.
La place du marché sera étendue vers ce nouvel équipement supprimant l'effet de fracture de la voirie actuelle, dangereuse pour l'accès piétons vers cet équipement.
L'intégration paysagère de cette opération se fera avec la coulée verte proche.
L'architecture et la forme urbaine de cet équipement devront être pensés en lien avec l'aménagement de l'entrée St Pierre, de la requalification de la place des champs-plaisants et de son extension.
Les activités seront maintenues dans le quartier dans des structures modulaires mises en place sur un site très proche.
Un projet d'établissement accompagnera ce futur équipement.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier des Champs-Plaisants QPV	Fichier annexe(l'esquisse ne peux être adjointe à ce dossier , la période de non-communication (standstill) est toujours active.
Commune de réalisation	
89-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

Commentaires
Cette opération est la première grande opération de construction d'un équipement public à démarrer : le jury de concours s'est prononcé sur le choix de la future MOE qui travaillera en mode coconstruction.

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	Cet équipement est constitué d'un centre social, d'une mairie annexe et du pôle petite enfance principalement	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, ...) :	Cette opération située en pleine centralité du quartier des champs-plaisants s'articularera avec la place du marché requalifiée et la refonte totale de St Pierre.
Public concerné par l'équipement :	tout public	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Chaque partie de cet équipement a sa propre gestion : centre social,mairie annaexe et pôle petite enfance.Toutefois, l'accueil est commun.
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	le centre social , la mairie annexe et la créche participent à la vie sociale et éducative du quartier des Arénes/Champs-Plaisants.Un projet d'établissment devra acompagner ce projet.	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Cette opération comprendra un volet de 5% d'heures dédiées à l'insertion professionnelle réservée en priorité aux habitants du quartier
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	1 500,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports ...) :	Ligne de bus fréquente , parking
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	La concertation sur ce projet sera menée avec le conseil citoyen et à travers la maison du projet.
Localisation de l'équipement :	promenade des champs-plaisants	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	BBC+raccordement au reseau de chaleur

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Actuellement un jury a délibéré et une esquisse de projet a été validée permettant de choisir la future MOE.

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	néant
Localisation :	dans QPV
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**4 452 778,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**35,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**1 558 472,30 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 452 778,00 €	montant TTC :	5 343 333,60 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	2 170 729,28 €		
	EPCI :	723 576,42 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 558 472,30 €		
	Total des co-financements :	4 452 778,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

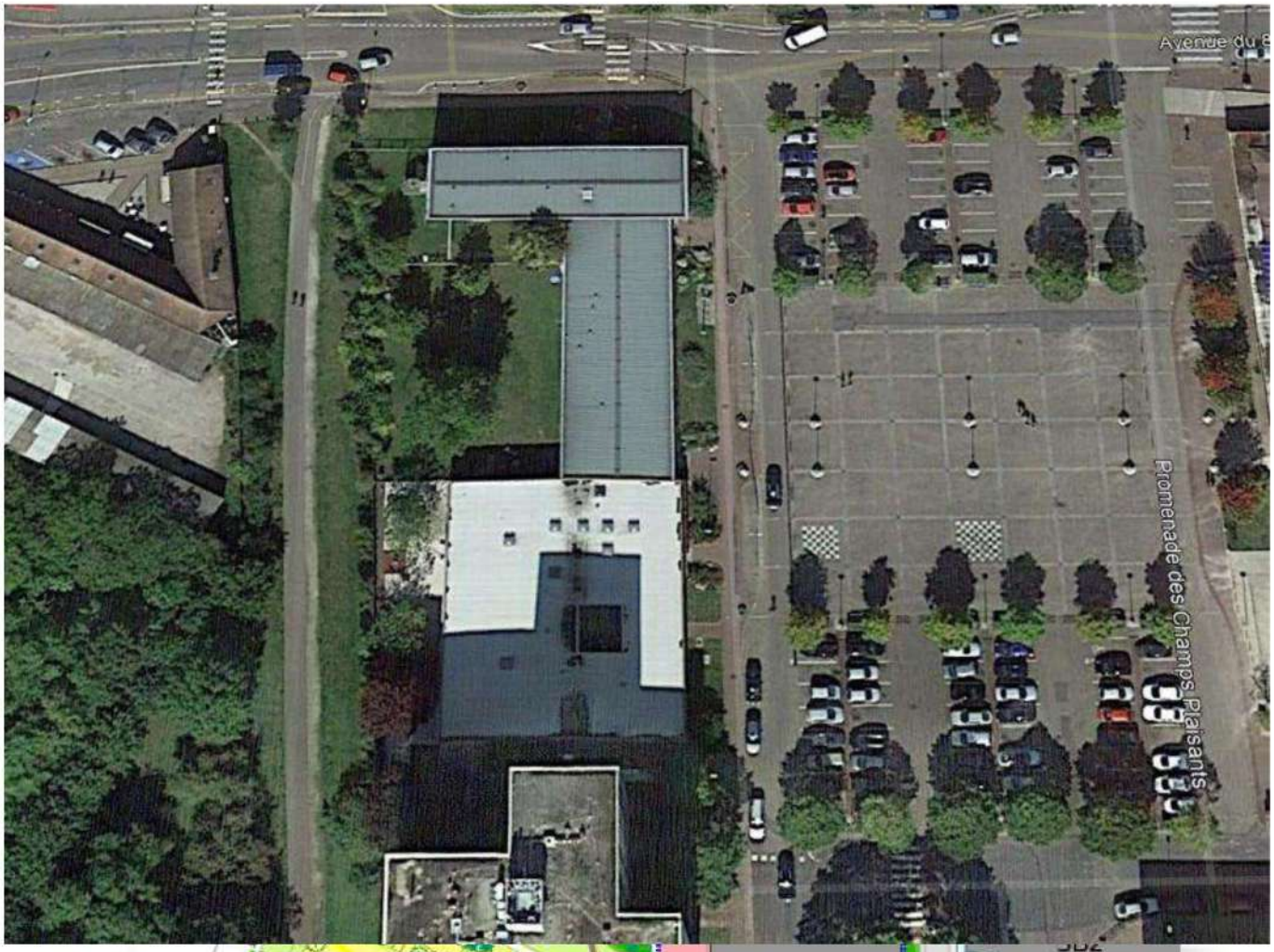
Commentaires particuliers, le cas échéant : une analyse complémentaire DRFIP est sollicitée, pour une majoration du Scoring

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

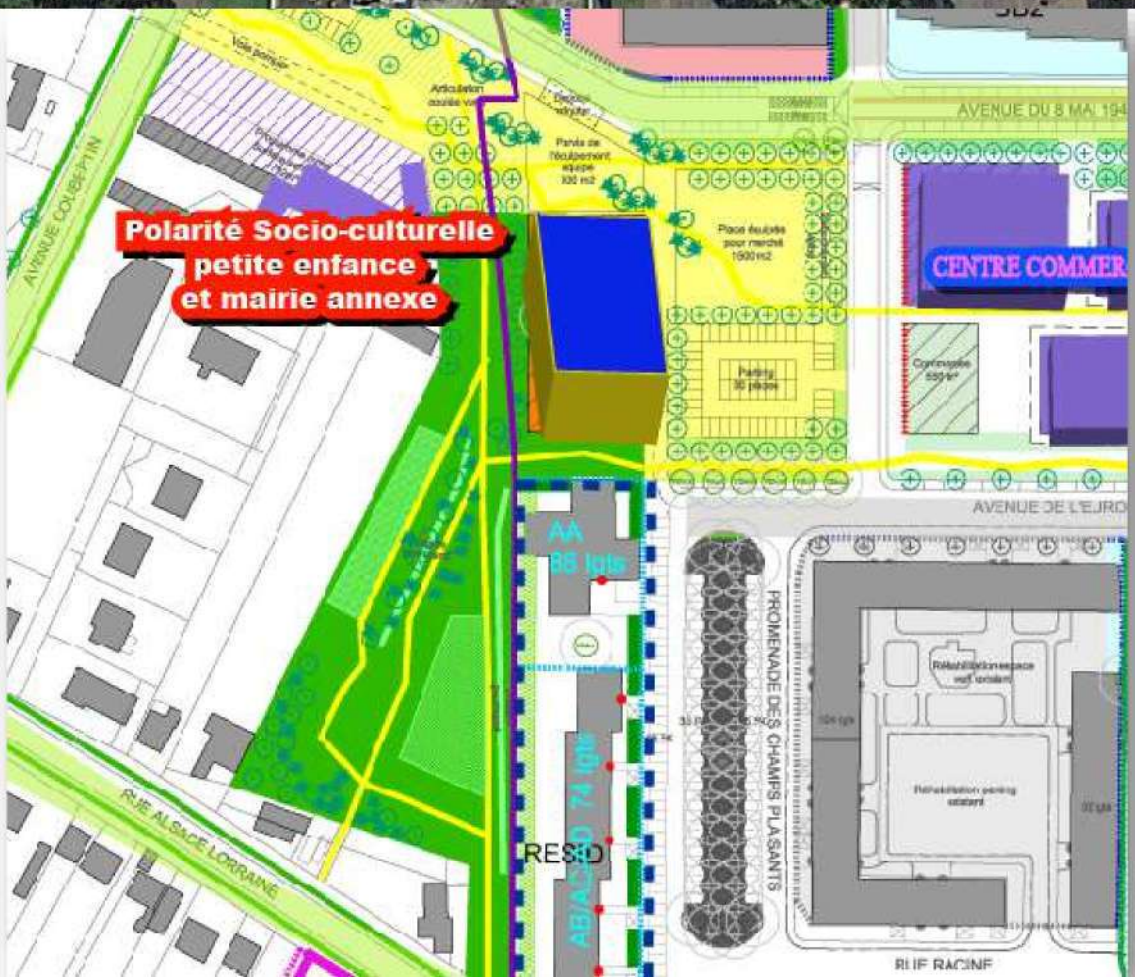
Polarité Socio-culturelle et petite enfance

089_FATp_944-6089006-37-0001-002_20191202_Polarité socioculturellle et petite enfance

ACTUEL



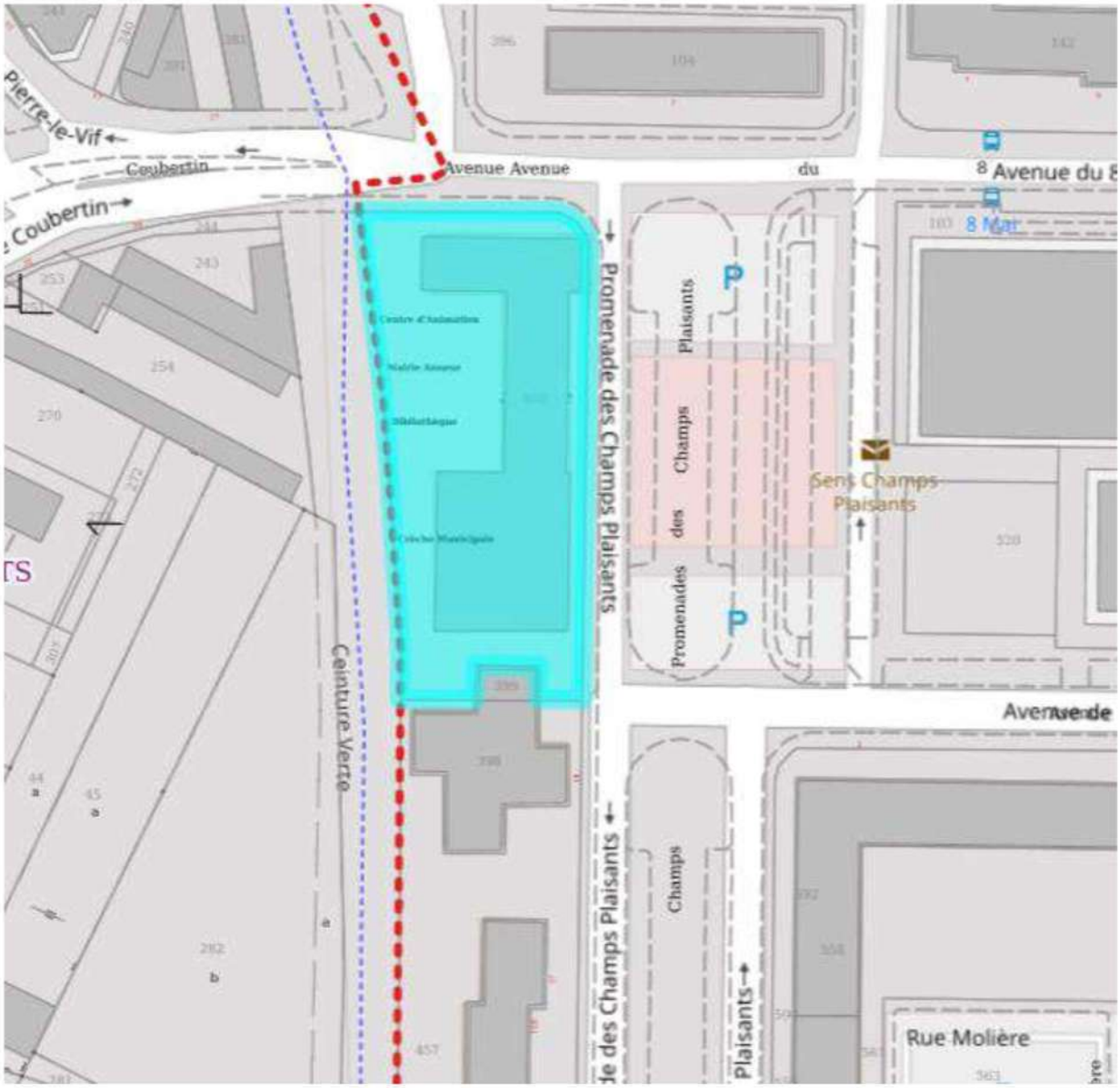
FUTUR



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

089_FATp_944-6089006-37-0001-002_20191202_Polarité socioculturellle et petite enfance

FONCIER



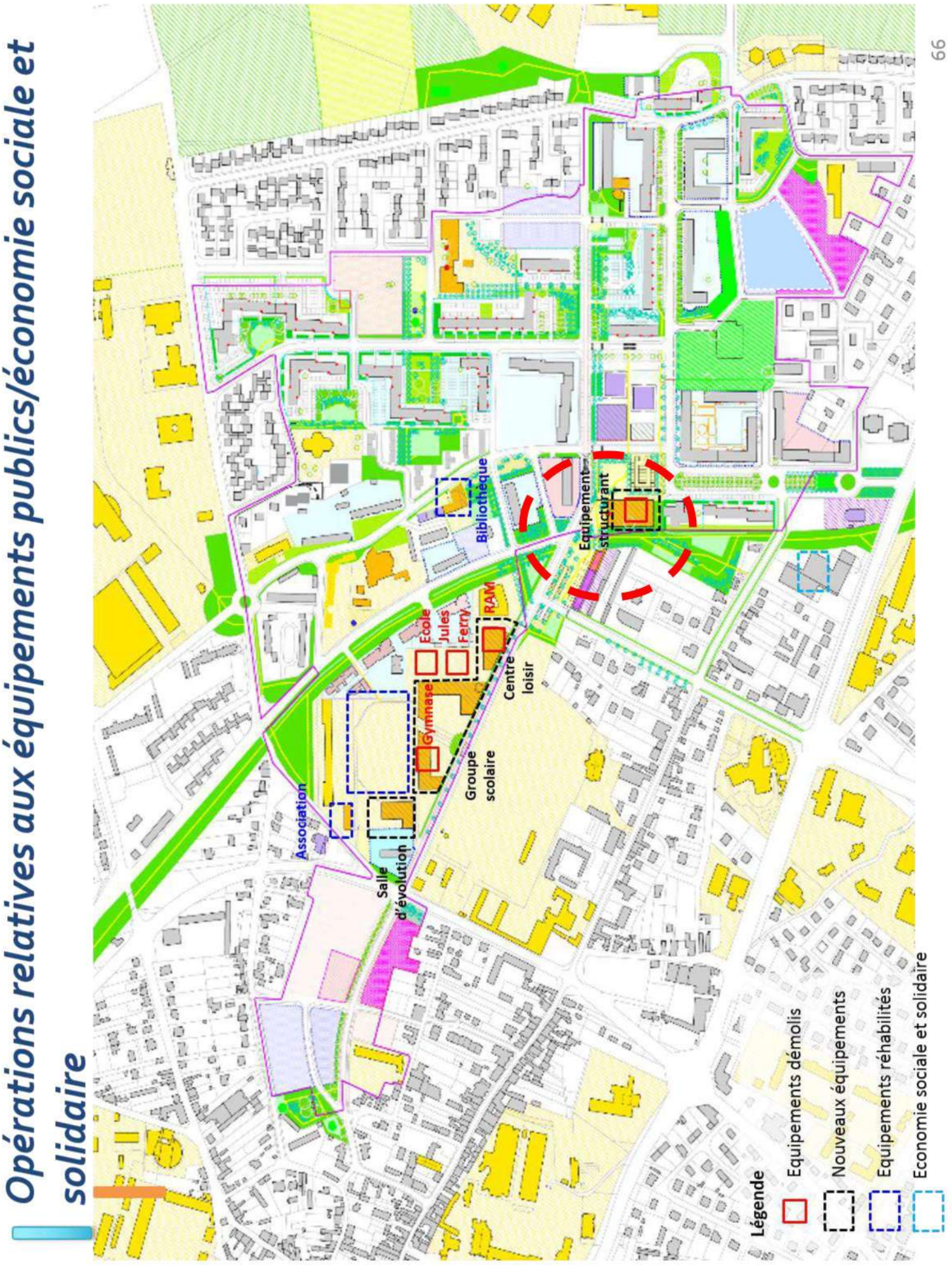
Dans cette opérations les bâtiments et terrains.sont du domaine public.

CE 0400

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Polarité socio-culturelle et petite enfance

089_FATp_944-6089006-37-0001-002_20191202_Polarité socioculturellle et petite enfance



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Polarité socio-culturelle et petite enfance

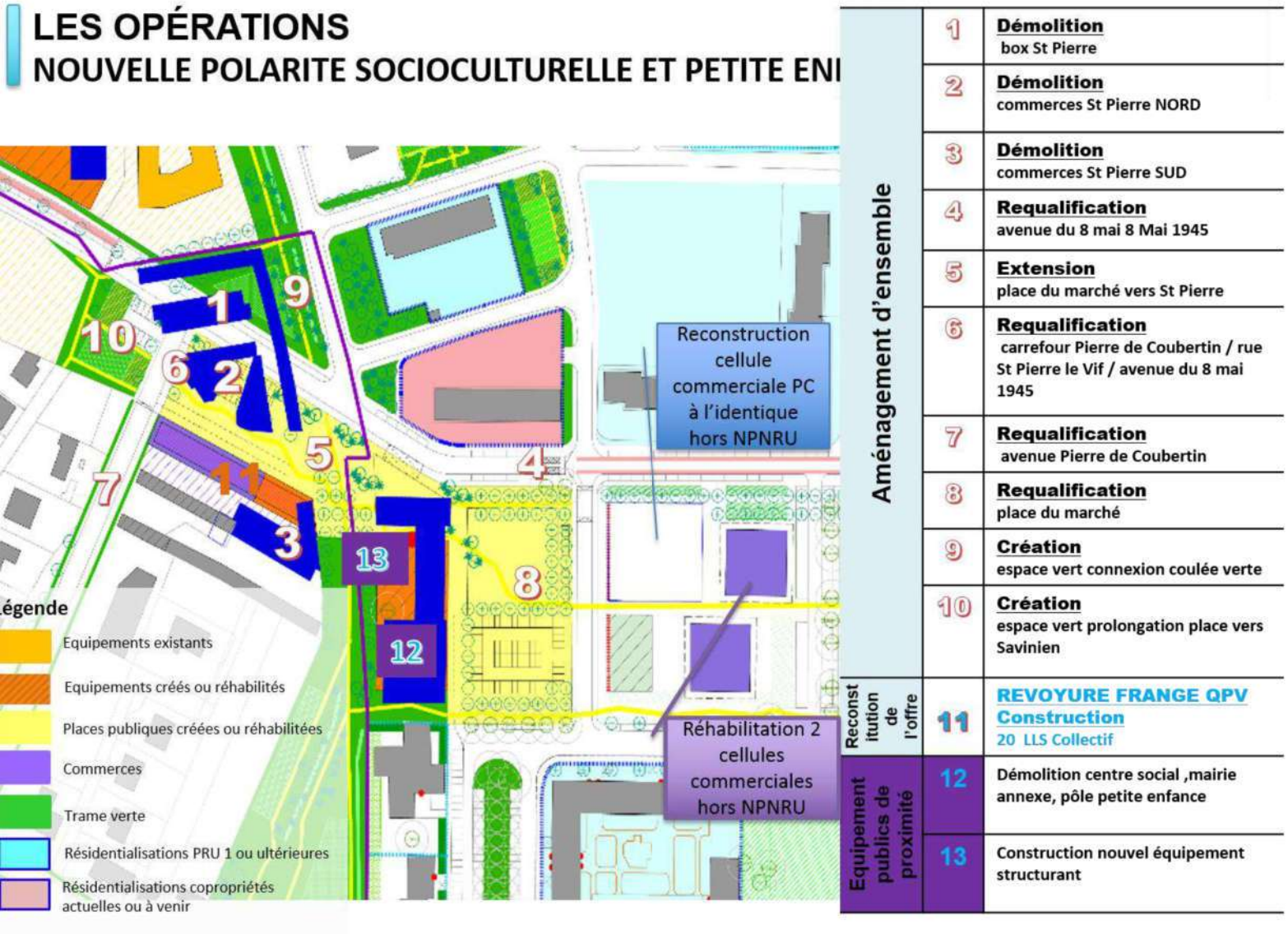
089_FATp_944-6089006-37-0001-002_20191202_Polarité socioculturellle et petite enfance

Détail de l'opération :

- Démolition de l'ensemble centre social, mairie annexe et pôle petite enfance avec ses 20 berceaux,
- Construction de la nouvelle polarité socioculturelle et petite enfance sur le site actuel comprenant:
  - ▷ le centre social,
  - ▷Le pôle petite enfance et ses 22 berceaux(+2) ,
  - ▷La mairie annexe,
  - ▷La maison du projet NPNRU.

▷Cette opération comprend la relocalisation partielle de l'activité(sauf les 20 berceaux actuels) dans des locaux modulaires sur un site proche

Fin de convention



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) COMMUNE DE SENS	**Intitulé de l'opération** Rehabilitation et extension bibliothèque annexe CP
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) néant	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 944-6089006-37-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Cet équipement se trouve très proche du lycée d'état ce qui assure son plus grand rayonnement avec plus de 39 % de fréquentation en plus par rapport au site précédent (Henri sanglier).
Actuellement l'état de cet équipement est dégradé. De plus son entrée n'est plus adaptée à son activité et la place manque.
Il est proposé une extension par l'auvent de l'entrée et une réhabilitation lourde de l'ensemble.
A travers cette requalification, il est nécessaire d'intégrer un espace vert faisant défaut actuellement, pouvant servir de point de lecture extérieur.
La qualité de cet espace vert devra être innovant et sera connecté au réseau doux menant vers le centre socio-culturel et petite enfance.
L'arrivée du très haut débit et la connexion aux équipements publics comme la bibliothèque annexe , la cité éducative et le centre socio-culturel permettra l'inclusion numérique de toute personne fréquentant ces lieux ou désireux de s'y rendre.
Il est prévu de :
- Créer une extension et redéfinir l'entrée qui actuellement ne correspond plus à l'activité de cet équipement,
- Améliorer le cadre de vie en créant une organisation rationnelle et une atmosphère conviviale, sécurisée et apaisante.
-Sécuriser et restructurer tous les accès (ainsi que des espaces de dépose et d'attente des personnes fréquentant ces lieux, en tenant compte des besoins de circulation et de stationnement des riverains).
- Mettre en place une organisation spatiale qui permette de face cohabiter les différents usages et usagers des bocaux dans un minimum de contraintes. Tout en tenant compte des obligations de sécurité.
- Réhabiliter le bâti selon les normes en vigueur.
- Rénover d'un pont de vue énergétique pour passer d'environ 180 kWh/m'.an de consommation normalisée à environ 100 kWhfre.an

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Quartier des Champs-Plaisants QPV	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Fichier annexe
Commune de réalisation 89-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

Commentaires
Projet complémentaire avec la nouvelle polarité socioculturelle et petite enfance

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	accueil d'écoles , de groupes , des animations mensuelles, la lecture musicale, participation à la nuit de la lecture,portage de livres à domicile.	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, ...) :	Cette opération est en liaison avec le futur centre socio-culturel et petie enfance (laiaiosn numérique et cheminement doux).
Public concerné par l'équipement :	tout public	Modalités de gestion et de fonctionnement :	5 ETP
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	La bibliothéque annexe des champs-plaisants participe à la vie sociale et éducative du quartier.Elle participe même à l'éducationpar l'image.	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Cette opération comprendra un volet de 5% d'heures dédiées à l'insertion professionnelle réservée en priorité aux habitants du quartier.
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	800,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports ...) :	Ligne de bus fréquente , parking , liaison s douces.
Nature d'intervention :	extension et rénovation d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	La concertation sur ce projet sera menée avec le conseil citoyen et à travers la maison du projet.
Localisation de l'équipement :	rue de Lattre de Tassigny	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	BBC

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	néant
Localisation :	dans QPV
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**956 000,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**35,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**334 600,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	956 000,00 €	montant TTC :	1 147 200,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	466 050,00 €		
	EPCI :	155 350,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	334 600,00 €		
	Total des co-financements :	956 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

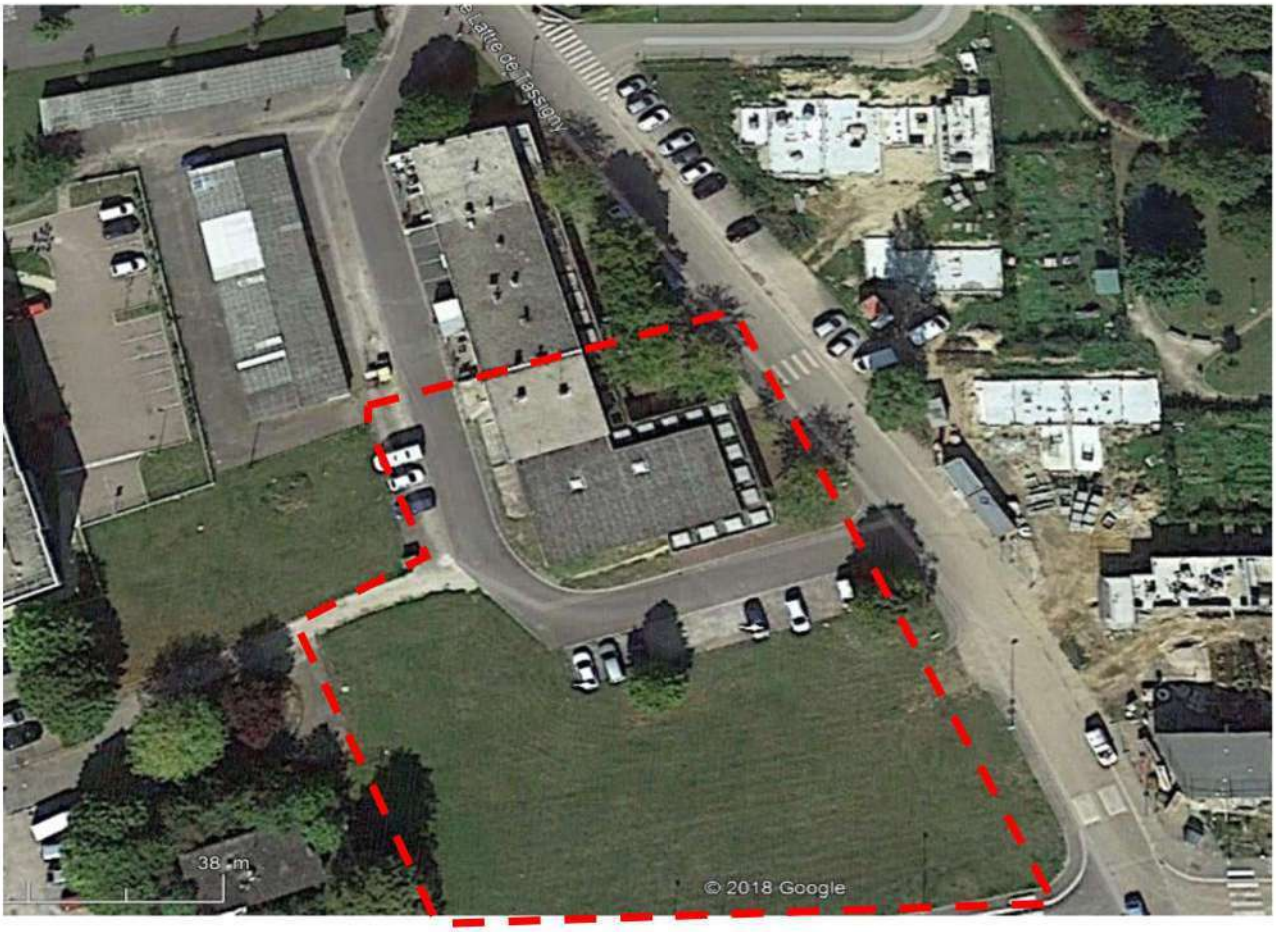
Commentaires particuliers, le cas échéant	une analyse complémentaire DRFIP est sollicitée, pour une majoration du Scoring

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

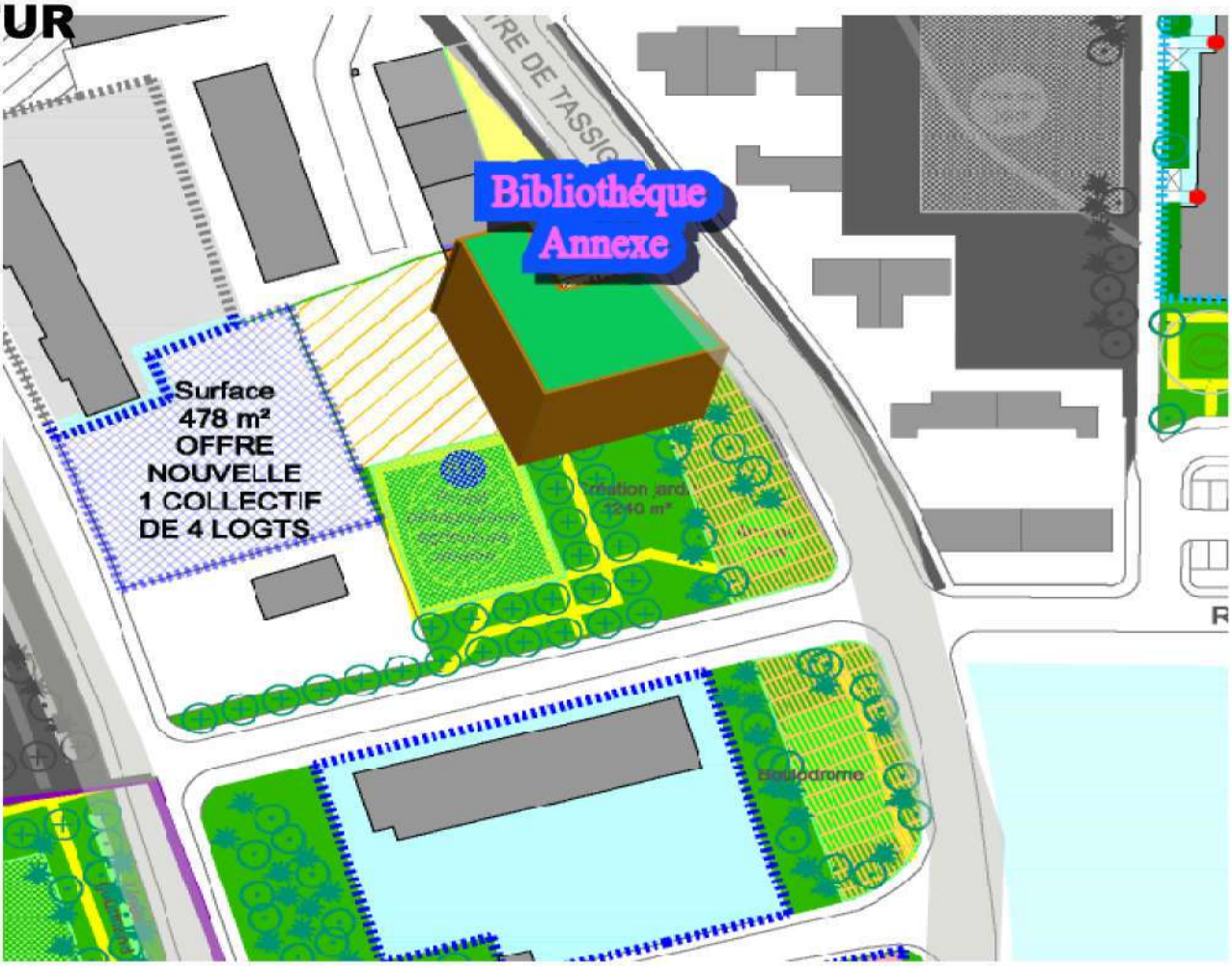
REHABILITATION ET EXTENSION BIBLIOTHEQUE ANNEXE

089_FATp_944-6089006-37-0001-003_20191202_ Rehabilitation et extension bibliothèque annexe CP

ACTUEL



FUTUR

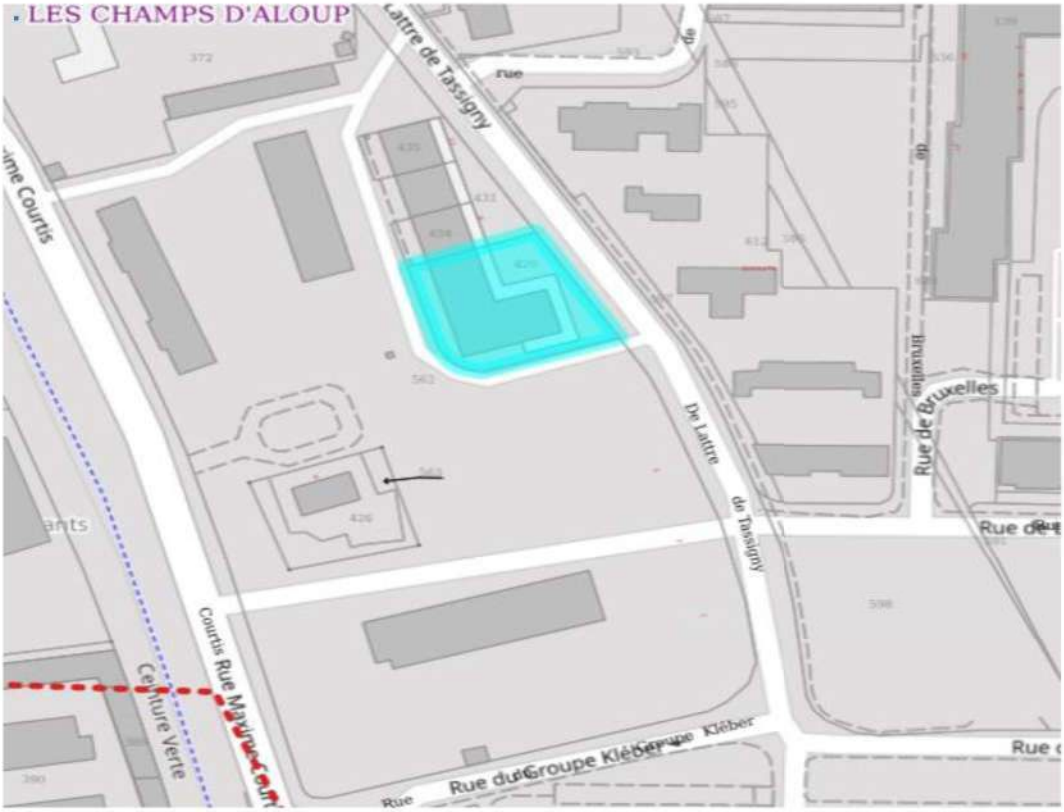


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

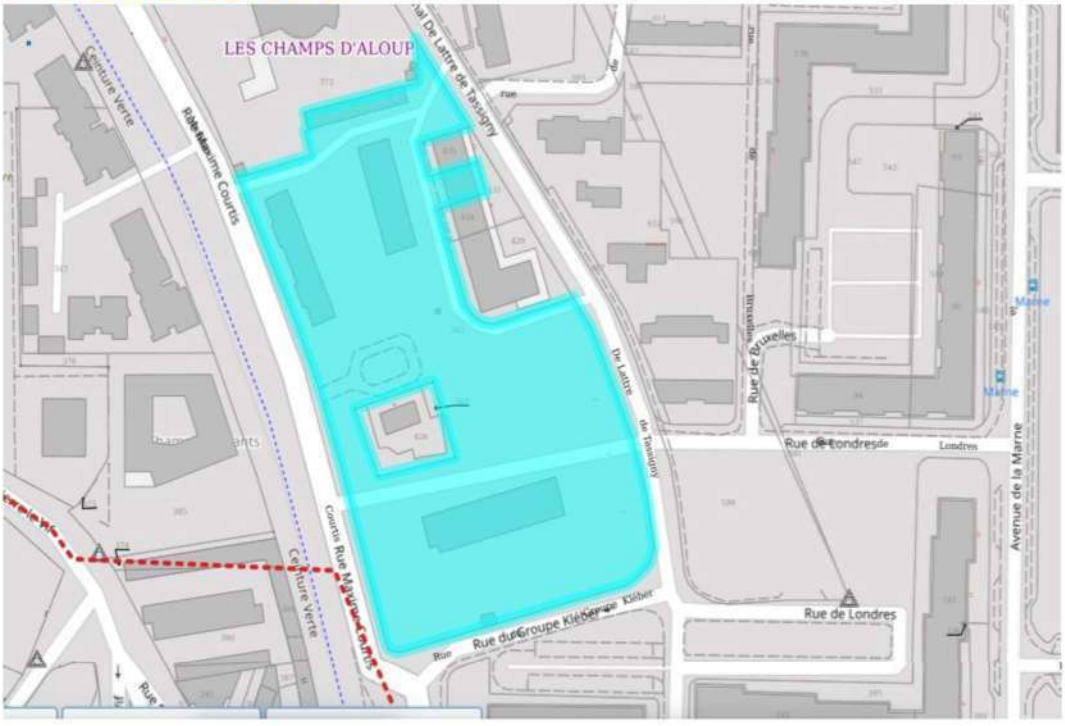
089_FATp_944-6089006-37-0001-003_20191202_ Rehabilitation et extension bibliothèque annexe CP

FONCIER

Le bâtiment et son extension sont propriété de la Ville de SENS.
Parcelle CD 0429



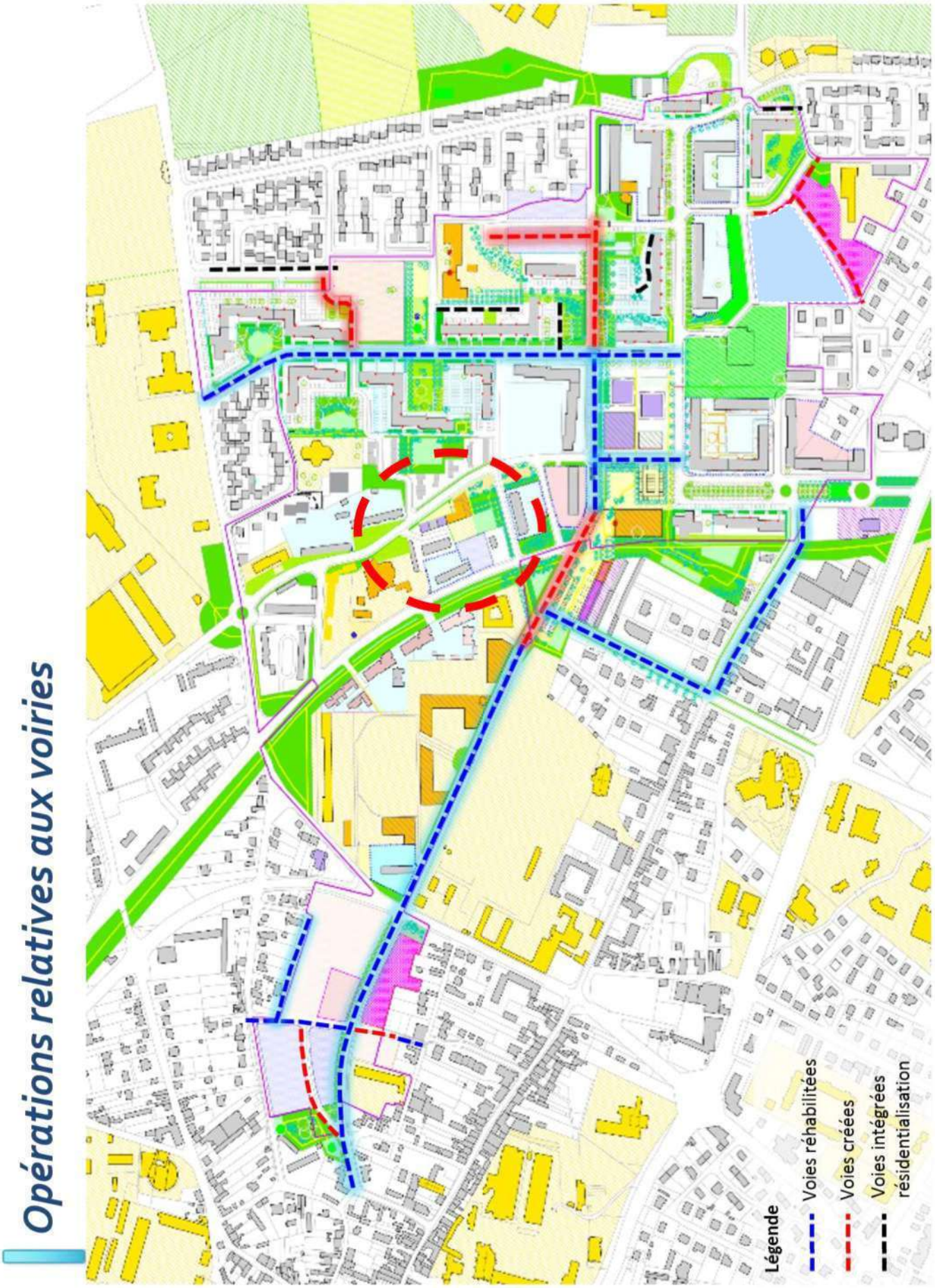
Le jardin et les abords de la bibliothèque réhabilitée seront sur une parcelle appartenant au bailleur social Domanys .Cette parcelle sera dans le cadre d'une acquisition.
Parcelle CD 0562



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

089_FATp_944-6089006-37-0001-003_20191202_ Rehabilitation et extension bibliothèque annexe CP

Un cahier des prescriptions programmiques et de préconisations accompagne ces opérations..



Opérations relatives aux voiries

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

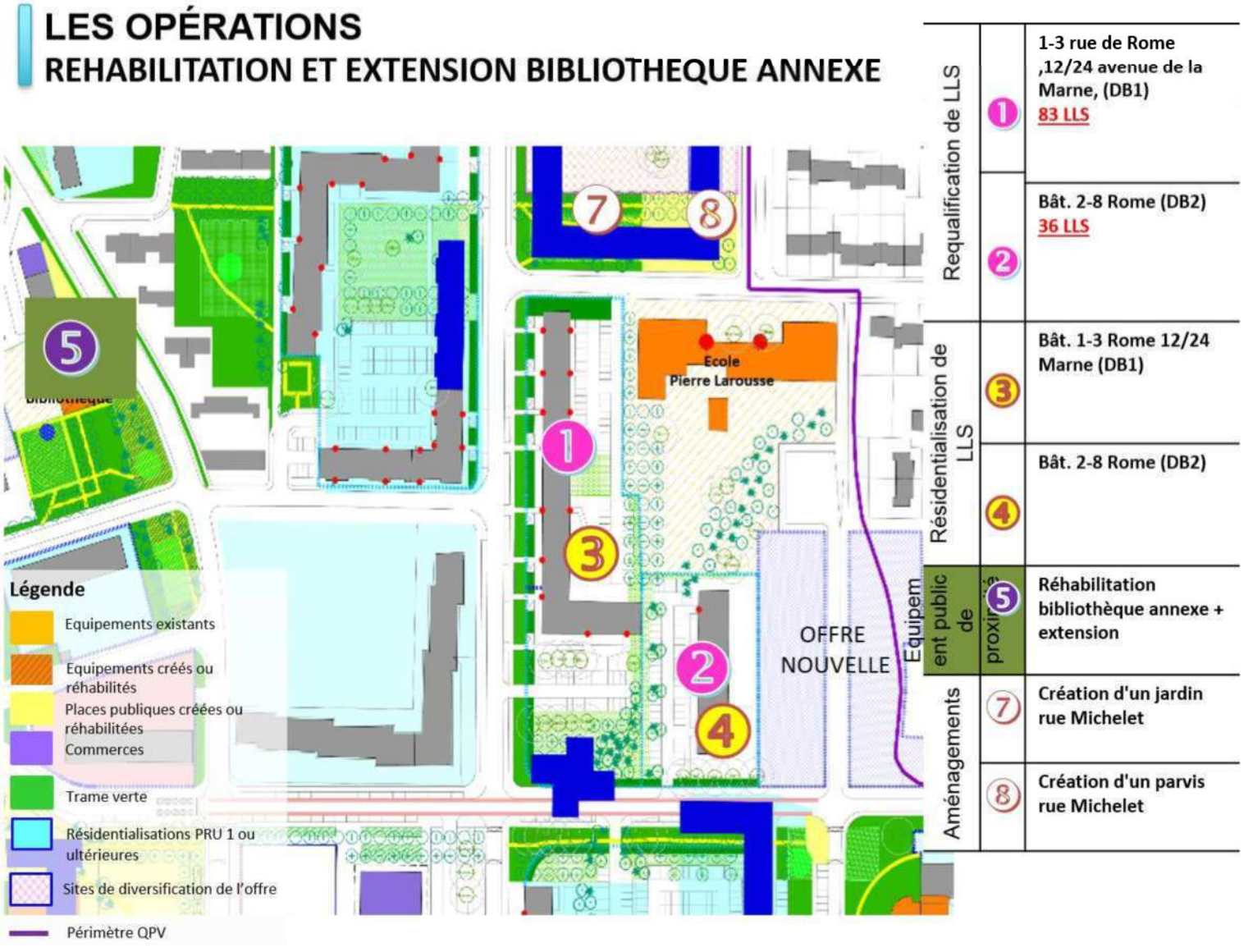
REHABILITATION ET EXTENSION BIBLIOTHEQUE ANNEXE

089_FATp_944-6089006-37-0001-003_20191202_ Rehabilitation et extension bibliothèque annexe CP

Détail de l'opération :

- Réhabilitation lourde de la bibliothèque annexe,
- Extension de la bibliothèque,
- Création d'un jardin pédagogique,
- Sécurisation des lieux.

Fin de convention



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Version V3.4.3

Fiche descriptive de l'opération d'immobilier à vocation économique du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
BOUTIQUE ASSOC RECUPERAT REDISTRIBUTION	Polarité économie sociale et solidaire
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
néant	944-6089006-38-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

La loi ESS du 31 juillet 2014 marque une avancée considérable pour la reconnaissance et la promotion de l'Économie Sociale et Solidaire dans notre pays.
Cette loi inclut les acteurs historiques de l'Économie Sociale dont l'association Pénélope à Sens fait partie.
Acteur clé de l'insertion et acteur économique local, Pénélope souhaite redéployer son activité sur un site qui permettrait son extension envisagée notamment sur l'économie circulaire nécessitant d'important volumes de stockage.
Les locaux actuels ne permettent pas cette extension d'activité, de plus, 1 site de stockage est délocalisé sur un parking (container maritime isolé et peu pratique).
Un ancien site commercial (garage BMW) situé au N°13 avenue de Lörrach comme levier de cette relocalisation, créant ainsi un véritable pôle ESS.Situé en entrée de quartier SUD, le site commercial BMW possède une entrée directement sur la route nationale en direction de Troyes et des accès de contournement de Sens proches vers les autoroutes Nord et Sud . L'association Pénélope se porterait acquéreur du foncier et assurerait la MOA de l'opération.
Quoiqu'en-dehors du périmètre QPV, le CE du 11 septembre 2019 a validé cette opération correspondant bien aux enjeux du futur projet urbain.
Cette polarité est géographiquement très proche de la centralité du quartier Arènes/Champs-Plaisants.
Une parfaite articulation sera assurée entre les pôles suivants autour de la centralité du quartier:
- Le pôle éducatif et sportif,
- Le pôle socio-culturel et petite enfance,
- Le pôle commercial (St Pierre et Centre Commercial),
- Le pôle économie sociale et solidaire,
- La proximité le Pôle Culturel Savinien.

Des atouts majeurs sur une plus grande surface :
- Stationnement,
- Stockage et livraison,
- Accueil du public,
- Possibilité d'accès par l'arrière rue Alsace Lorraine pour le personnel,
- Large vitrine pour exposition et magasin,
- Un projet de renouvellement urbain intégrant la requalification de la rue Alsace Lorraine (partie Coubertin/Promenade des Champs-Plaisants),
- Résidentialisation et réhabilitation de grands ensembles de LLS juste à côté dans le cadre du NPNRU,
- Une coulée verte très accessible par l'ensemble des personnes souhaitant utiliser les mobilités douces ou dans les cas où les habitants ne disposent pas de ressources suffisantes pour avoir un véhicule, la coulée verte permet de desservir rapidement et en sécurité de grands ensembles de logements.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
13 avenue de Lorräch_parcelles AZ 0228,AZ 0215,AZ 0212,AZ 0209,AZ 0206,AZ 0203,AZ 0122.	Fichier annexe
Commune de réalisation	
89-Sens	
Quartier de rattachement de l'opération	
89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	
Situation	
Hors QPV	

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

Commentaires

Cette nouvelle polarité située à proximité de la centralité du quartier viendra s'articuler avec les autres polarités existantes confortées ou reconstruites dans le cadre du NPNRU :
- Polarité culturelle Savinien,
- Polarité Educative et sportive (Cité éducative et sportive),
- Polarité socio-culturelle et petite enfance (nouvel équipement socio-culturel et petite enfance) ,
- Polarité Commerciale (centre commercial et place du marché).

Principales caractéristiques :

Type d'opération :	Cas particulier 2: Couveuses et pépinières d'entreprise, centres d'affaires de quartiers, et les pôles d'économie sociale et solidaire, ou autre équipement comparable, si les frais d'animation ne permettent pas de dégager un résultat d'exploitation positif et/ou si les recettes locatives sont assimilées à des prestations de service		
Type(s) d'immobilier à vocation économique :	Autres économie sociale et solidaire	Situation des locaux :	Entrée de quartier SUD en connexion avec une avenue structurante,, proche de la centralité du quartier
Nature de l'intervention :	Acquisition et réhabilitation pour nouvelle activité.	Surface de l'emprise(s) foncière(s) concernée(s) :	7 941,00 m2
Nature(s) d'activité(s) envisagée(s) :	Economie sociale et solidaire.	Surface louée totale (m² SDP) envisagée :	néant
Eléments relatifs au contexte de l'opération :	Pas de concurrence sur ce secteur d'activité qui a ses particularités.	Pour les cas particuliers concernés : nature de l'animation et de l'aide au fonctionnement du projet :	Cette association est soutenu par un DLA (dispositif d'accompagnement des structures d'utilité sociale)
Eléments relatifs aux conditions d'exploitation :	Le propriétaire sera l'association Pénélope	Eléments relatif à la concertation avec les habitants et l'implication des partenaires économiques :	Cette nouvelle polarité sera présentée aux habitants du quartier en réunion publique avec la participation du conseil citoyen.
Démarche de qualité de l'opération d'un point de vue architectural, environnemental ou urbain :	Cette nouvelle activité sera raccordée au chauffage urbain.Sur le plan architectural,pas de modifications majeures.		

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	11/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	3 semestre(s)	

Commentaires

Ce projet sera l'un des premiers opérationnels et participera à la vie sociale du quartier.Proche de la centralité , de nombreuses animations pourront être organisées.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	néant
Localisation :	opération hors QPV
Autre :	Date de prise en compte des dépenses : 11/09/2019 correspondant au comité d'engagement qui a validé cette opération hors QPV

Calcul du financement prévisionnel ANRU	**Montant retenu**	
Montant des dépenses subventionnables :	1 933 928,58 €	
Montant des recettes retenues :	- €	
Assiette subventionnable :	**1 933 928,58 €**	
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%	
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00%	
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Taux de subvention retenu :	**35,00%**	
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**676 875,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 933 928,58 €	montant TTC :	2 010 714,30 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	166 154,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	166 154,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	924 745,58 €		
	ANRU :	676 875,00 €		
	Total des co-financements :	1 933 928,58 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant	Le MOA de cette opération aurait souhaité un taux de scoring plus élevé. L'intitulé

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

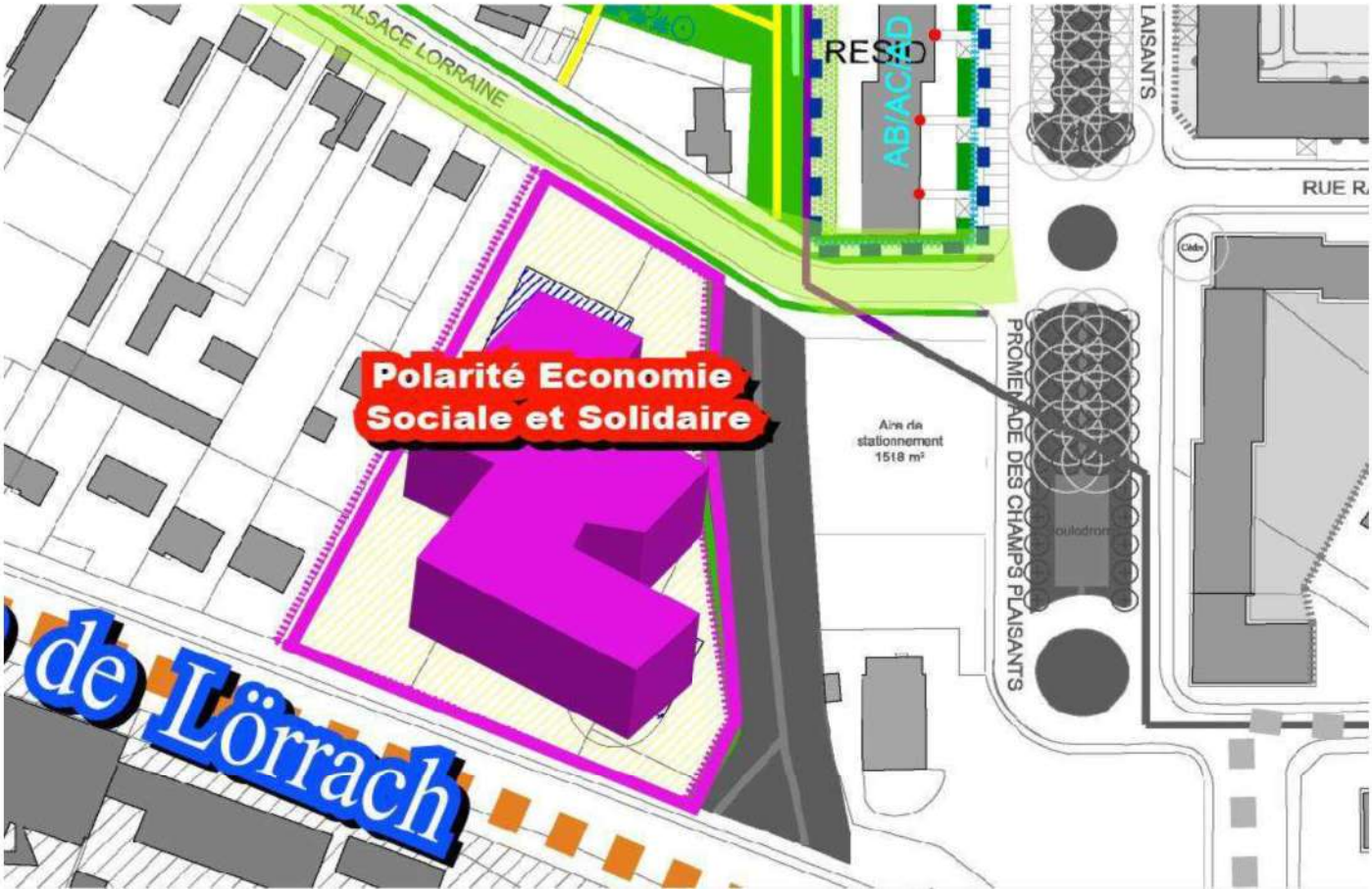
POLARITÉ ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

FAT_089_FATp_944-6089006-38-0001-001_20190811 _ Polarité économie sociale et solidaire

ACTUEL

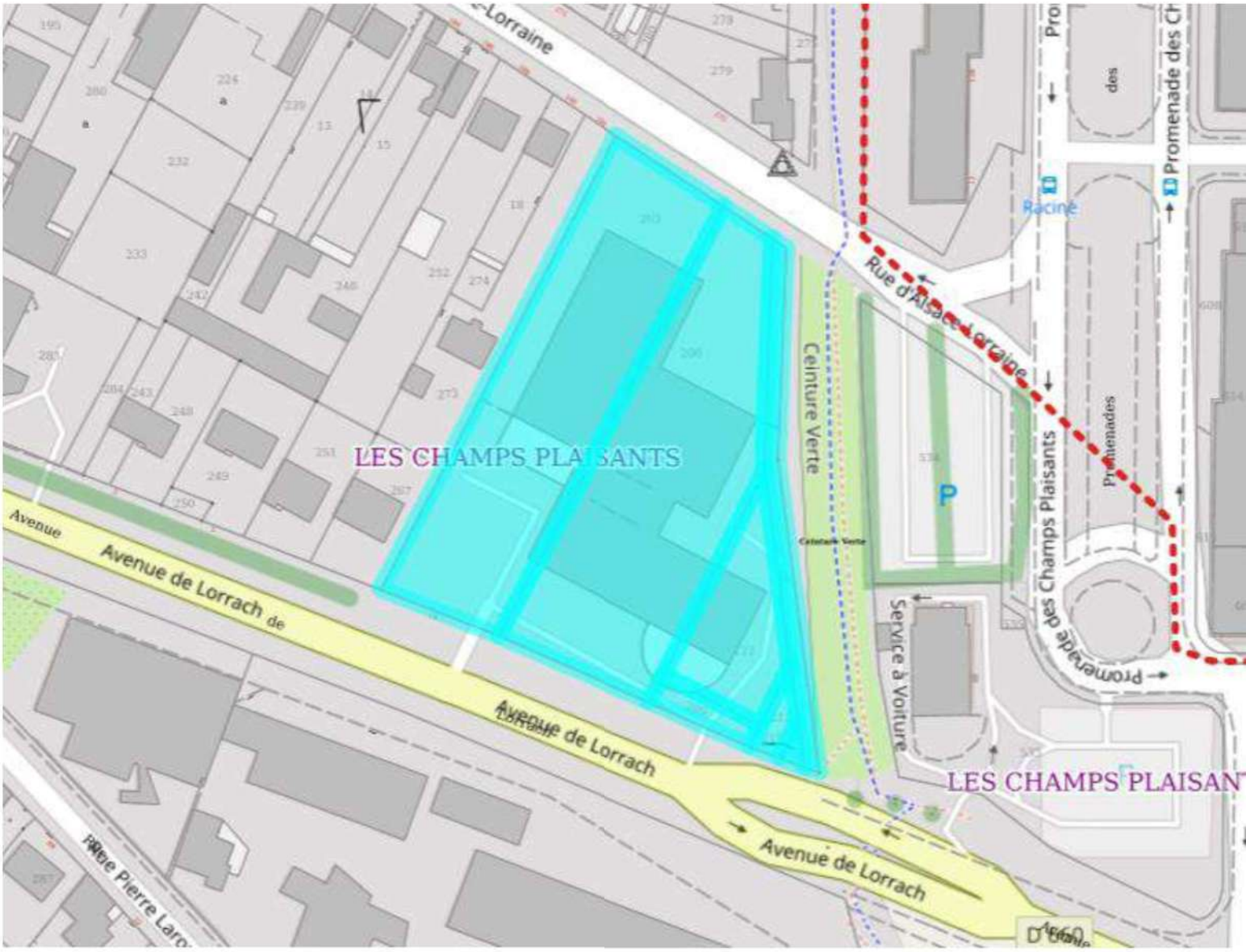


FUTUR



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

FONCIER

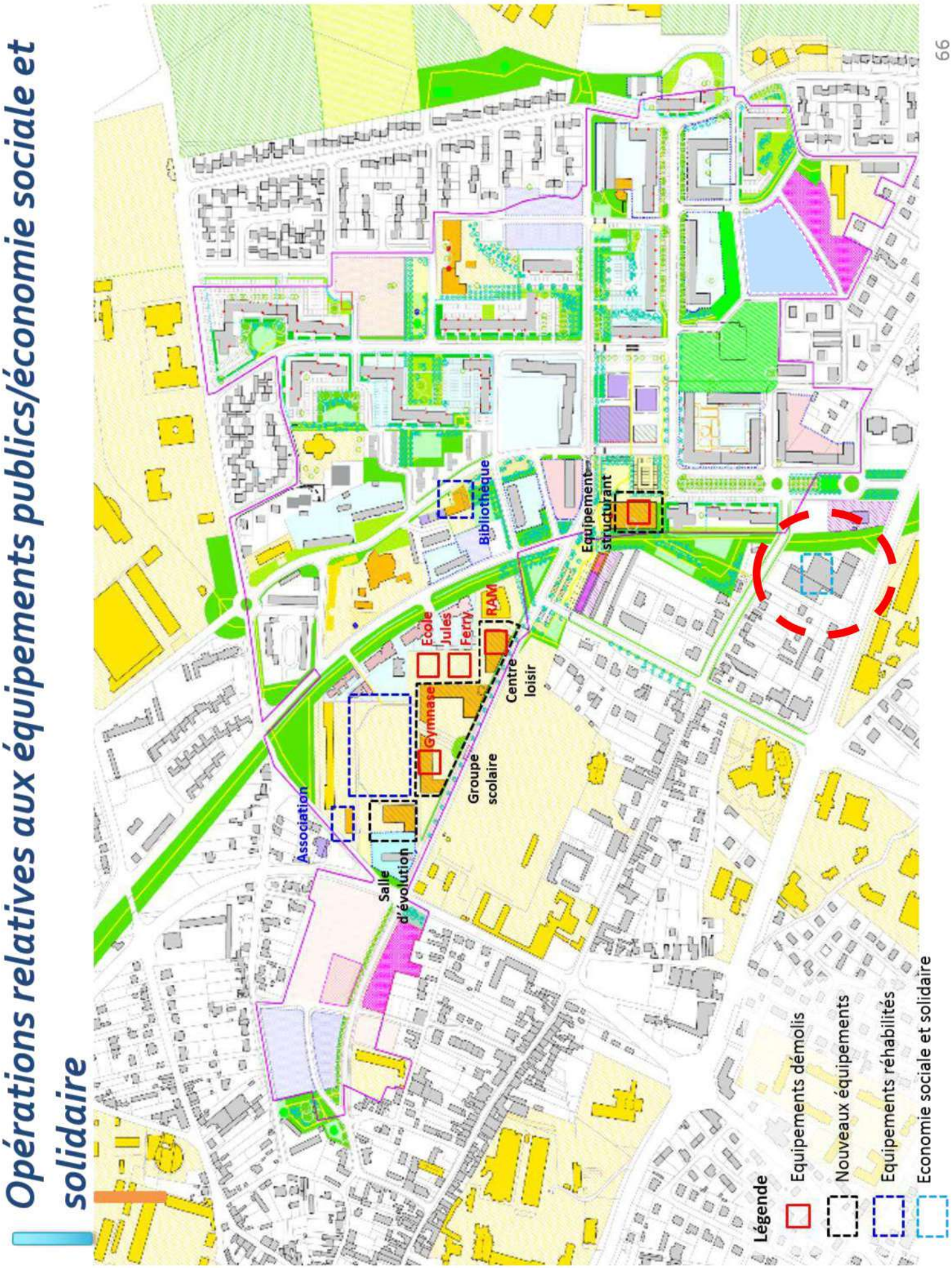


Actuellement, le foncier est propriété privée et l'acquisition par l'association Pénélope MOA de l'opération dans le cadre du NPNRU est cours(compromis de vente signé).

Numéro	Numéro court	Superficie en m²	Nom du premier propriétaire
387000AZ0228	AZ 0228	397	VINFRAN
387000AZ0215	AZ 0215	27	VINFRAN
387000AZ0212	AZ 0212	102	VINFRAN
387000AZ0209	AZ 0209	145	VINFRAN
387000AZ0206	AZ 0206	3280	VINFRAN
387000AZ0203	AZ 0203	3188	VINFRAN
387000AZ0122	AZ 0122	802	VINFRAN

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

POLARITÉ ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

POLARITE ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

FAT_089_FATp_944-6089006-38-0001-001_20190811 _ Polarité économie sociale et solidaire

Détail de l'opération :

- Acquisition en cours,
- Travaux légers de réhabilitation prévus.







DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etude de programmation urbaine et étude de sûreté publique dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU du quartier Arènes/Champs Plaisants à Sens

CAHIER DES ESPACES PUBLICS

V0 – Avril 2018

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

RECOMMANDATIONS THEMATIQUES

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CONCEPTION ET LA GESTION DES ESPACES PUBLICS (1)

Espaces verts :

- La conception des espaces verts devra viser à la fois : qualité esthétique, simplicité de gestion et maîtrise des coûts d'entretien.
- La conception des espaces verts devra être hiérarchisée : possibilité d'être plus expressif et ambitieux sur certains espaces publics localisés (Place centrale, entrées de quartier, à proximité des équipements, etc.).
- Les espaces verts conçus ne devront pas obstruer les angles de vue des caméras et permettre une bonne visibilité depuis la voierie (contrôle des forces de l'ordre) : privilégier les compositions végétales de faible hauteur (80 cm).
- L'aménagement d'un espace public pourra induire l'abatage d'arbres et la plantation de nouveaux sujets sous conditions : se référer au Plan des arbres à préserver et à la Palette élaborée par les services de la ville.
- Pour les nouvelles plantations, la nature calcaire des sols devra être prise en considération et le volume minimal pour les fosses d'arbres seront de 6 m^3 minimum.



Mobilités et voieries :

- La conception des cheminements piétons devra assurer la continuité des parcours et l'accessibilité pour les publics à mobilités réduites (PMR, poussettes).
- Les pistes cyclables seront aménagées sur la voirie (marquage approprié) et non sur le trottoir, pour l'ensemble de la trame sauf pour la section rue St Pierre le Vif où une piste cyclable isolée de la voirie sera aménagée (voir schéma Voies cyclables).
- Les limites des trottoirs seront traitées par des bordures (hauteur 15 cm minimum) permettant de limiter le stationnement illicite. Les potelets seront limités aux passages piétons.
- Le stationnement longitudinal sera privilégié sur l'ensemble du quartier (meilleure visibilité et qualification urbaine des voiries).
- L'éclairage public devra être homogène sur l'ensemble du quartier.
- Le réseau pluvial étant sous-dimensionné à Sens, l'infiltration à la parcelle sera obligatoire. Le réseau public collectera que les eaux de voirie. Des noues sèches peuvent être envisagées si l'accès des véhicules est empêché.



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CONCEPTION ET LA GESTION DES ESPACES PUBLICS (2)

Mobilier urbain :

- Une charte mobilier urbain est en cours de réflexion à l'échelle de la ville (par secteurs). Cette dernière devra être respectée dans le choix des éléments retenus.
- L'éclairage public et le mobilier urbain devront être homogènes sur l'ensemble du quartier.
- Le mobilier urbain devra être robuste et facile à remplacer (stocks, approvisionnement des références produits, etc.).



Propreté urbaine et collecte des déchets :

- Les ordures ménagères seront externalisées et entreposées dans des locaux situés sur les limites des résidences. Ces derniers seront opaques et de dimensions suffisantes pour la manipulation des bacs (voir le Cahier des résidences).
- La gestion des encombrants est un enjeu majeur pour le quartier. Les modalités de gestion sont encore en réflexion entres les partenaires (voir Convention GUSP).
- La valorisation des déchets organiques sera traitée dans une logique de démonstration par l'implantation ponctuelles de sites de compostages à des endroits stratégiques, en synergie avec d'autres programmations (voir schéma « Valorisation des déchets »)
- Une harmonisation du maillage des canisites et des poubelles-cendrier est en cours de réflexion par les services de la ville. Les futurs aménagements devront intégrer ces besoins programmatiques.



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CONCEPTION ET LA GESTION DES ESPACES PUBLICS (3)

De manière générale il est recommandé de :

- **Concevoir les espaces en étant soucieux des conditions de travail des agents d'entretien et donc de l'ergonomie des activités d'entretien :**
  Un espace sera d'autant mieux entretenu que sa conception ne crée pas des conditions de travail difficiles pour les agents qui en ont la charge. Il importe donc de veiller à l'ergonomie des activités d'entretien que leur conception implique.

- **Assurer l'accessibilité des espaces à entretenir :**
  Les espaces difficilement accessibles (voire inaccessibles) sont pénibles à entretenir et rebutent les agents d'entretiens.

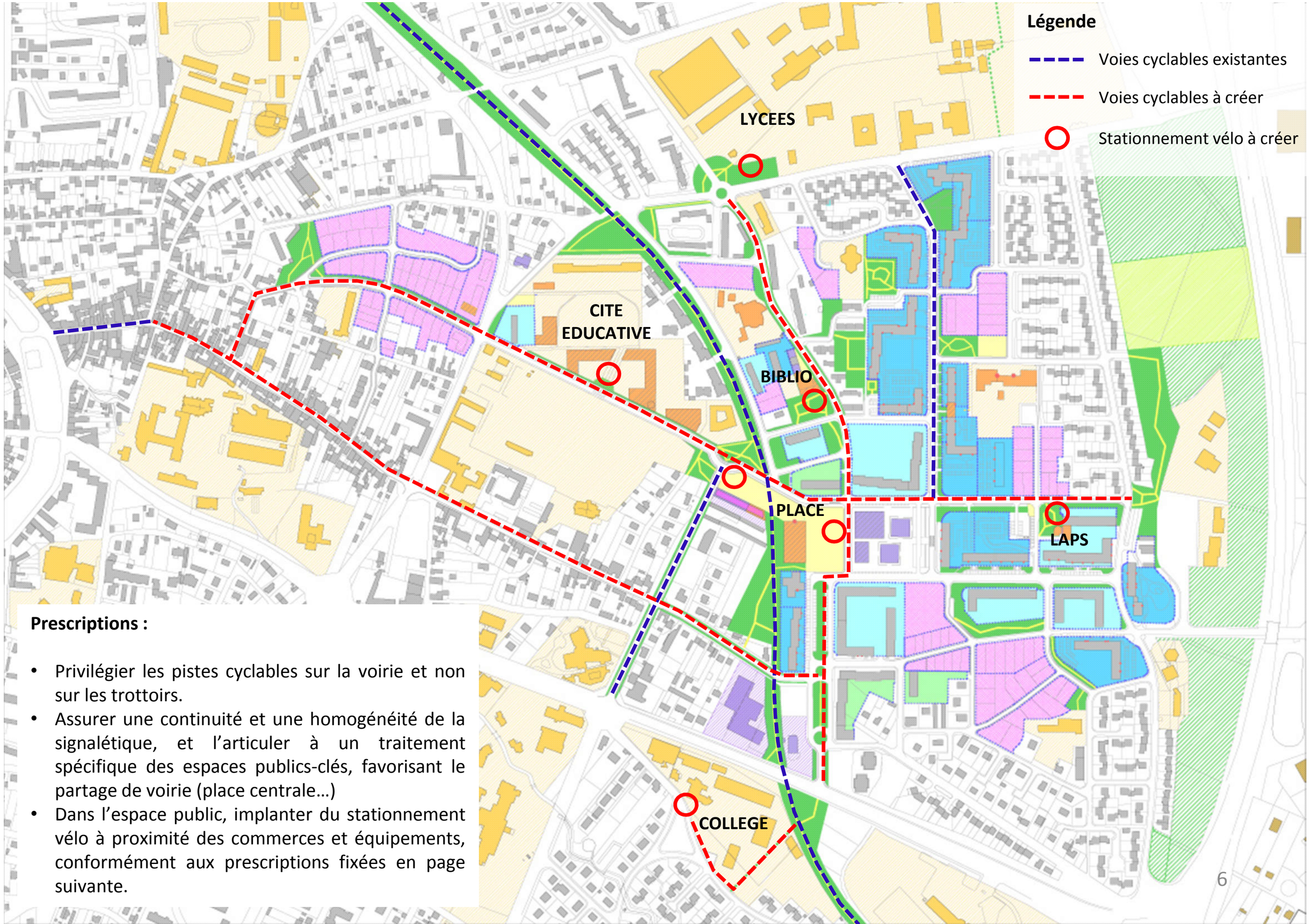
- **Privilégier des matériaux robustes dont l'entretien et le remplacement sont aisés :**
  Il convient d'attacher beaucoup d'importance au choix des matériaux en privilégiant les matériaux robustes dont l'entretien est aisé. Ne pas proposer des revêtements et des pavages de multiples sortes et de couleurs variées qui s'avèrent difficiles à remplacer.

- **Délimiter clairement les espaces publics et les espaces privés :**
  La confusion des espaces publics et des espaces privés génère aussi une confusion des responsabilités de gestion entrainant des difficultés d'entretien et une dégradation des aménagements.

- **Ne pas créer d'espaces nécessitant une gestion mutualisée entre les différents propriétaires des espaces et des immeubles :**
  La création d'espaces nécessitant une mutualisation de la gestion est une source de conflits entre les différents propriétaires de ces espaces. Ce genre de problème ne se pose pas au cours des premières années de fonctionnement, lorsque les équipements sont neufs. Mais dès que des dégradations apparaissent, généralement au bout de 4 ou 5 ans et qu'il faut engager des travaux de réparation les provisions consacrées à la gestion sont souvent insuffisantes et les différents propriétaires rechignent à accroître leurs contribution au financement de ces coûts de gestion.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

VOIES CYCLABLES - prescriptions



Prescriptions :

- Privilégier les pistes cyclables sur la voirie et non sur les trottoirs.
- Assurer une continuité et une homogénéité de la signalétique, et l'articuler à un traitement spécifique des espaces publics-clés, favorisant le partage de voirie (place centrale…)
- Dans l'espace public, implanter du stationnement vélo à proximité des commerces et équipements, conformément aux prescriptions fixées en page suivante.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

VOIES CYCLABLES – prescriptions et références

Prescriptions :

<u>Stationnement vélo couvert</u>
Plusieurs solutions envisageables :

- la création de boxes collectifs pour 4 à 6 vélos sur des places de stationnement voiture ou sur un site dédié.
- la création de consignes collectives sur les espaces publics.

Il est intéressant de placer l'espace de stationnement sur un lieu de passage, car cela assure une partie de la sécurité.
Il est nécessaire de prévoir des espaces de dégagement :

- 1,20m minimum libre de toute entrave sur les allées de circulation
- 2,10 m libre si stationnement en rack

<u>Stationnement non couvert</u>
Le stationnement des vélos devra se faire à moyen d'arceaux espacés de 90 cm (à raison d'un arceau pour 2 vélos), dans les espaces les plus « publics », le long des équipements (bibliothèque, Laps, place, commerces, etc.) à destination principale des usagers extérieurs.

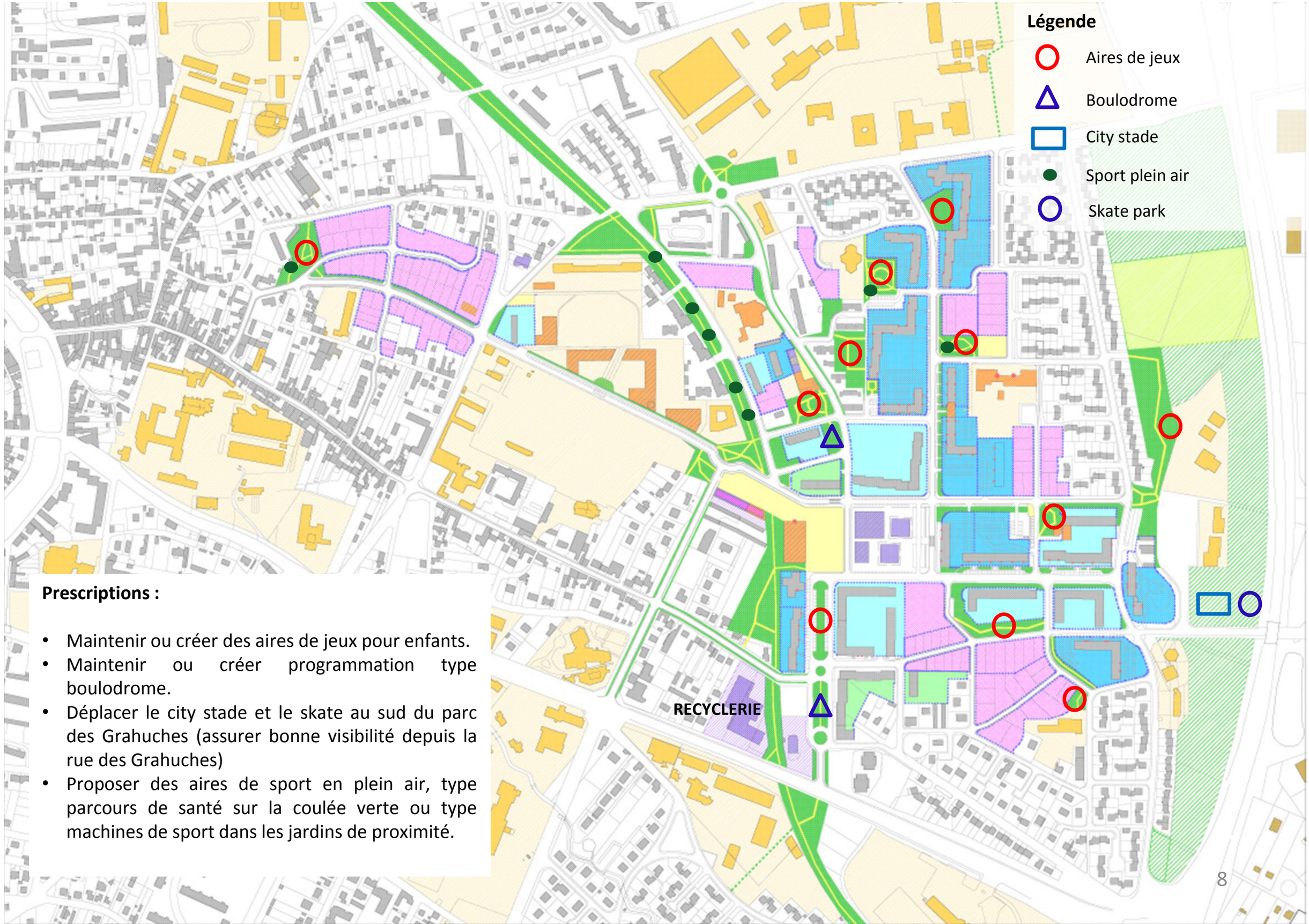






DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PROGRAMMATION ACTIVITES SUR LES ESPACES PUBLICS - **prescriptions**



Prescriptions :

- Maintenir ou créer des aires de jeux pour enfants.
- Maintenir ou créer programmation type boulodrome.
- Déplacer le city stade et le skate au sud du parc des Grahuches (assurer bonne visibilité depuis la rue des Grahuches)
- Proposer des aires de sport en plein air, type parcours de santé sur la coulée verte ou type machines de sport dans les jardins de proximité.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PROGRAMMATION DES ESPACES PUBLICS - **références**







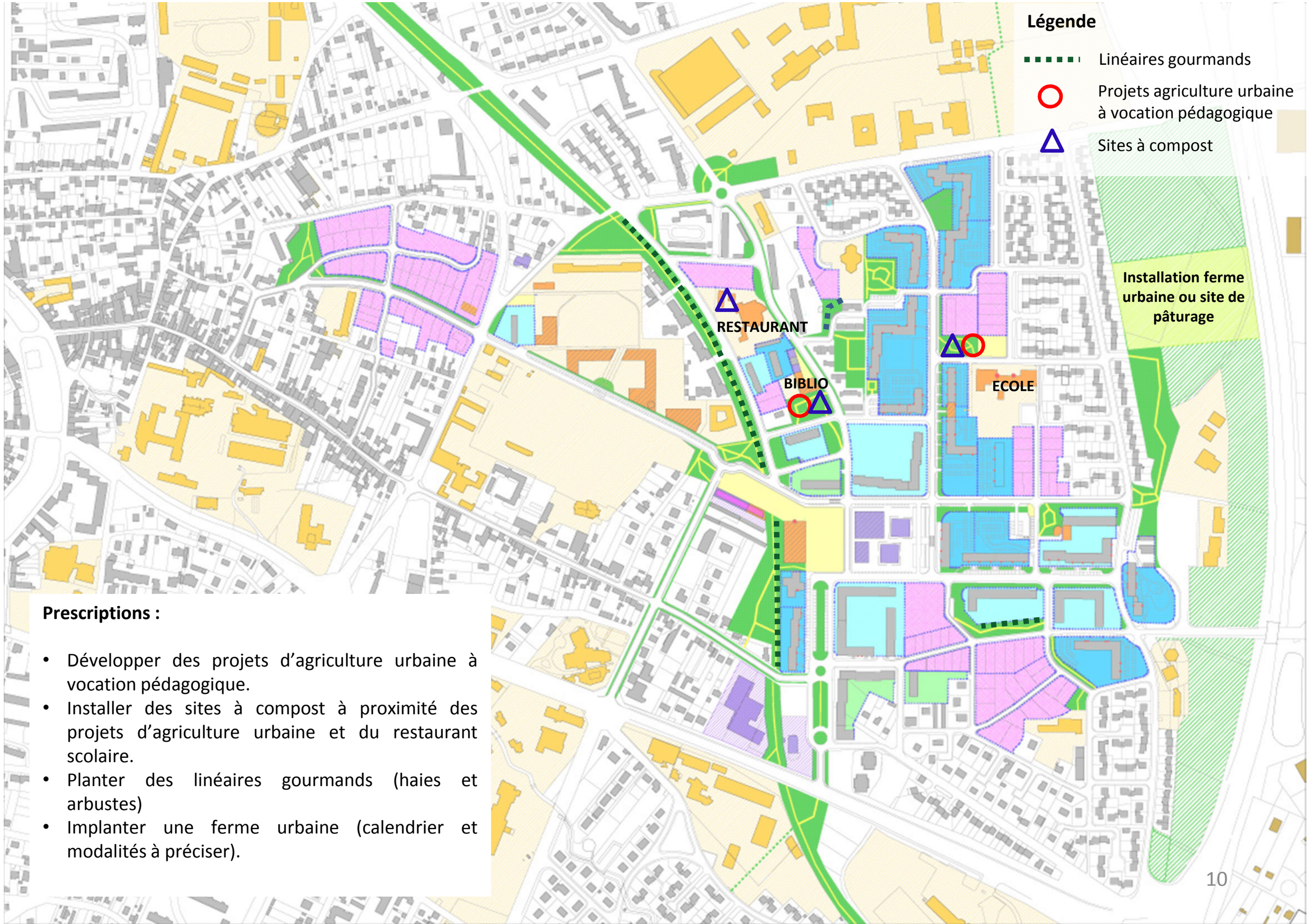
Aire de street work out, à Dunkerque (en travaux)
Terrain de musculation en plein air : des dimensions qui peuvent fortement varier.
Public essentiellement de jeunes adultes,



Aire de jeux Brumleby à Copenhague
Les maisonnettes rappellent l'architecture alentour. A proximité des habitations, l'aire de jeux est un lieu de jeu et de rencontres, pour les enfants du quartier, comme leurs parents.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

AGRICULTURE URBAINE - prescriptions



Prescriptions :

- Développer des projets d'agriculture urbaine à vocation pédagogique.
- Installer des sites à compost à proximité des projets d'agriculture urbaine et du restaurant scolaire.
- Planter des linéaires gourmands (haies et arbustes)
- Implanter une ferme urbaine (calendrier et modalités à préciser).

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

LES JARDINS PÉDAGOGIQUES

Caractéristiques :
Souvent lié à la présence d'un équipement ou d'une école.
Permet la sensibilisation des plus jeunes en tant qu'outil aux usages multiples, éveil des sens et éducation, avec le développement de connaissances liées à la nature.

Exemple Jardin des cultures Rosendaël à Dunkerque :
> 400m², initié par le CCAS et la maison de quartier
> Animations réalisées par la Maison de l'environnement.











> Jardins pédagogiques (72). Sources: http://jardinermonecole.org/wp-content/uploads/2016/07/Dossier-technique-jardin-pedagogique.pdf

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SITE DE COMPOSTAGE COLLECTIF

Prescriptions :

Un site se composera de 3 bacs de 1 m^3 :
- un pour la réserve de co-produits (feuilles, broyat de déchets verts)
- un bac central de remplissage pour les apports des habitants,
- un pour la maturation du compost.

Idéalement, ces bacs doivent être :
- Disposés les uns à côté des autres sur un espace de 10 à 15 m^2 (en terre ou en pelouse), facile d'accès, proche des lieux de passage.
- Accessible directement pour la livraison de broyat,
- Dans une zone semi-ombragée.

En matière d'investissement et de fonctionnement :
- Fourniture des composteurs par la ville/ l'agglomération.
- Suivi par un guide composteur formé : contrôle des entrants, brassage et vidage des composteurs
- 2 référents par site (porteur de projet agriculture, agent espace vert, habitants, …).







DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

VALORISATION DES DECHETS - prescriptions

Légende

- Implantation recyclerie
- Site pour ateliers réparations
- Sites pour collectes mobiles encombrants

RECYCLERIE

LAPS

Prescriptions :

- Ouvrir un point de vente pour la recyclerie et informer sur les actions de valorisation des déchets encombrants.
- Organiser des collectes mobiles pour les encombrants et les DEEE.
- Organiser des ateliers évènementiel de réparation d'objets.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

VALORISATION DES DECHETS - références

Repair Café

Les Repair Café permettent aux particuliers de faire réparer les petits objets du quotidien, plutôt que de les jeter.
Certains Repair Café proposent également des espaces de vente ou de troc des objets réparés.
La création d'un Repair Café peut être menée par un particulier bénévole, qui peut alors bénéficier de l'accompagnement de la Fondation Repair Café.







Déchèterie mobile à Herblay.



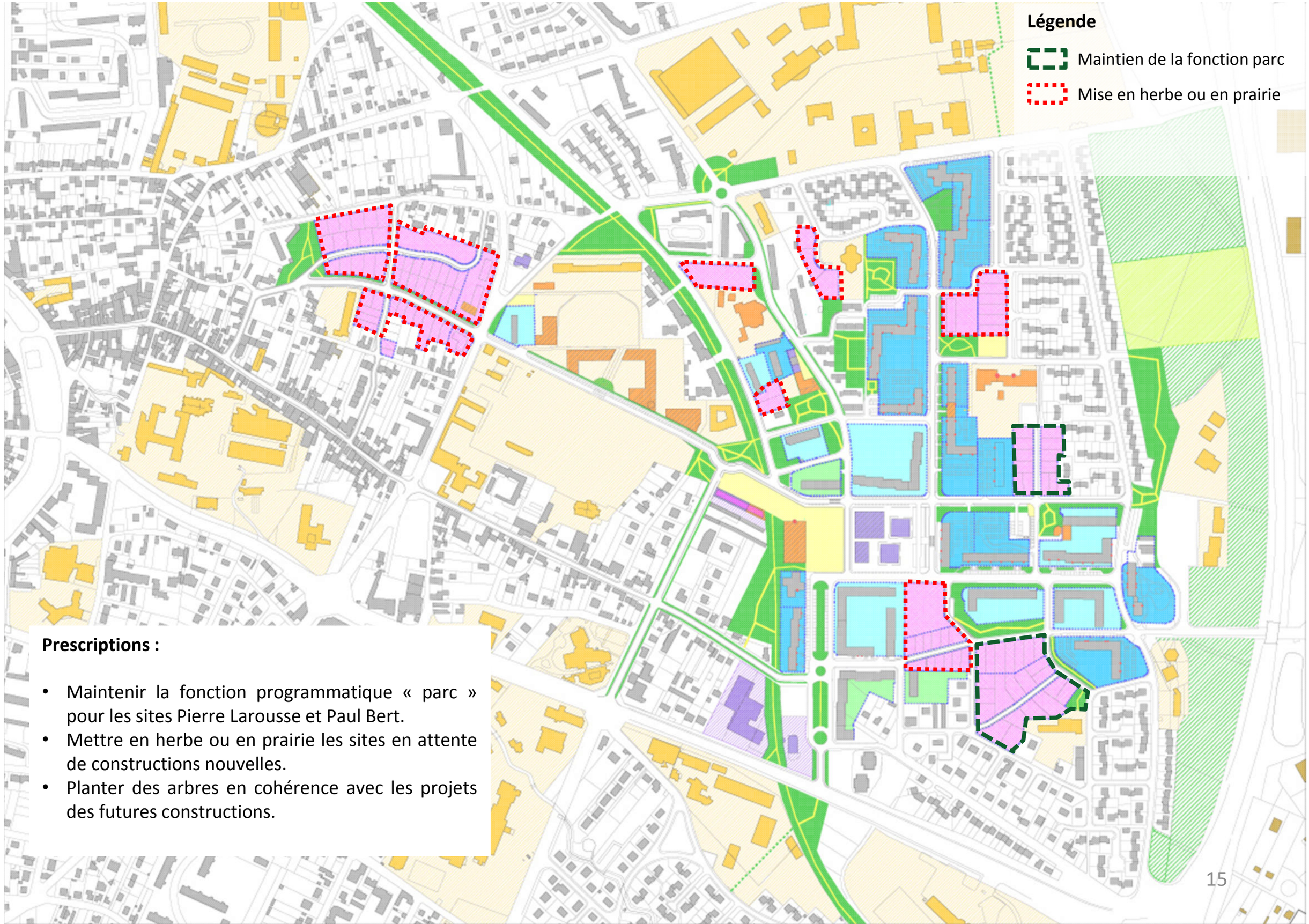
Boutique de l'association Pénélope. Source : site Internet de l'association.



Déchèterie mobile à Colombes.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

GESTION DE L'ATTENTE - **prescriptions**



Prescriptions :

- Maintenir la fonction programmatique « parc » pour les sites Pierre Larousse et Paul Bert.
- Mettre en herbe ou en prairie les sites en attente de constructions nouvelles.
- Planter des arbres en cohérence avec les projets des futures constructions.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

GESTION DE L'ATTENTE - **références**









DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

RECOMMANDATIONS PAR SECTEURS

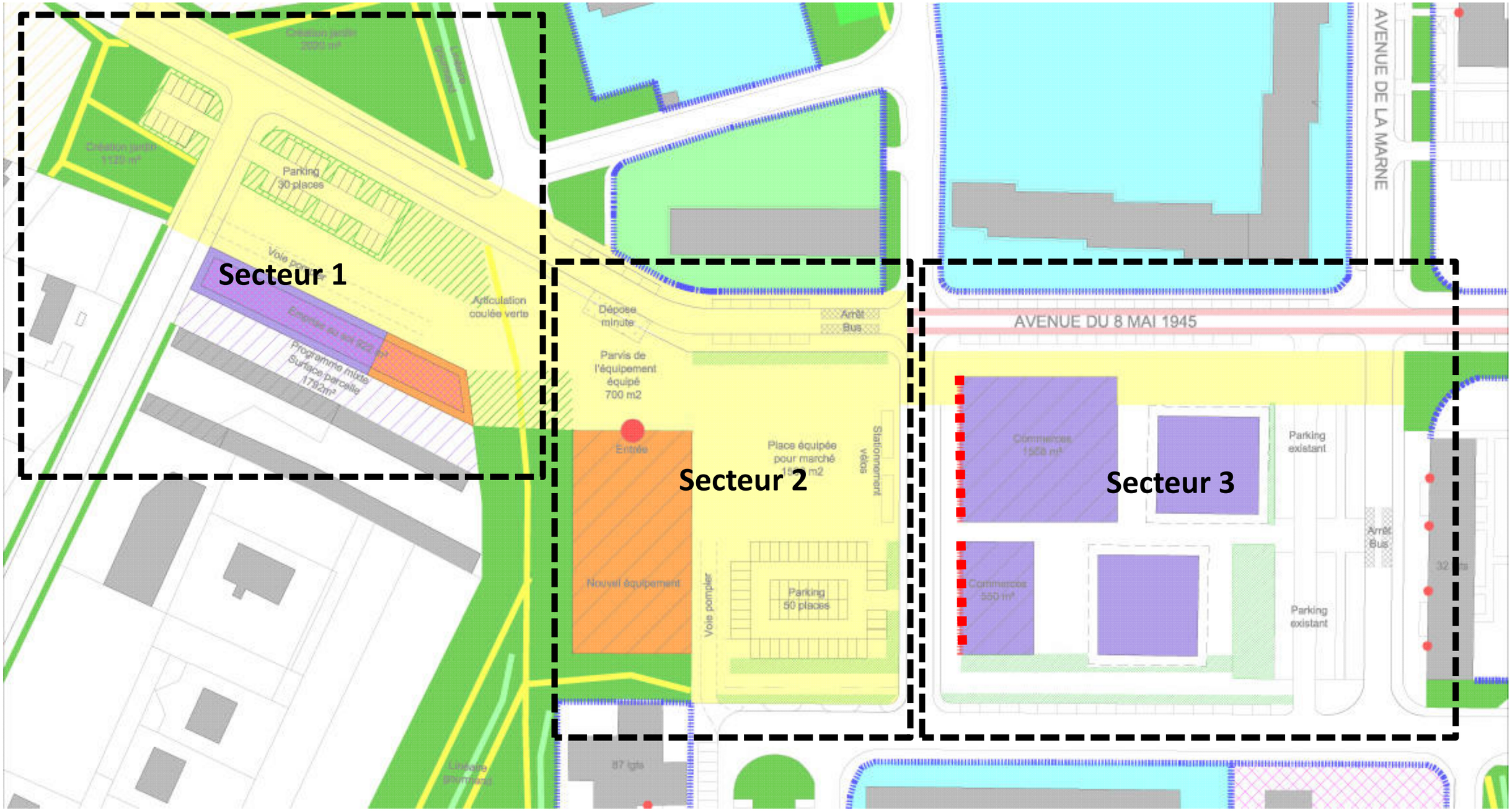
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SECTEUR DE LA CENTRALITE DES CHAMPS PLAISANTS



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

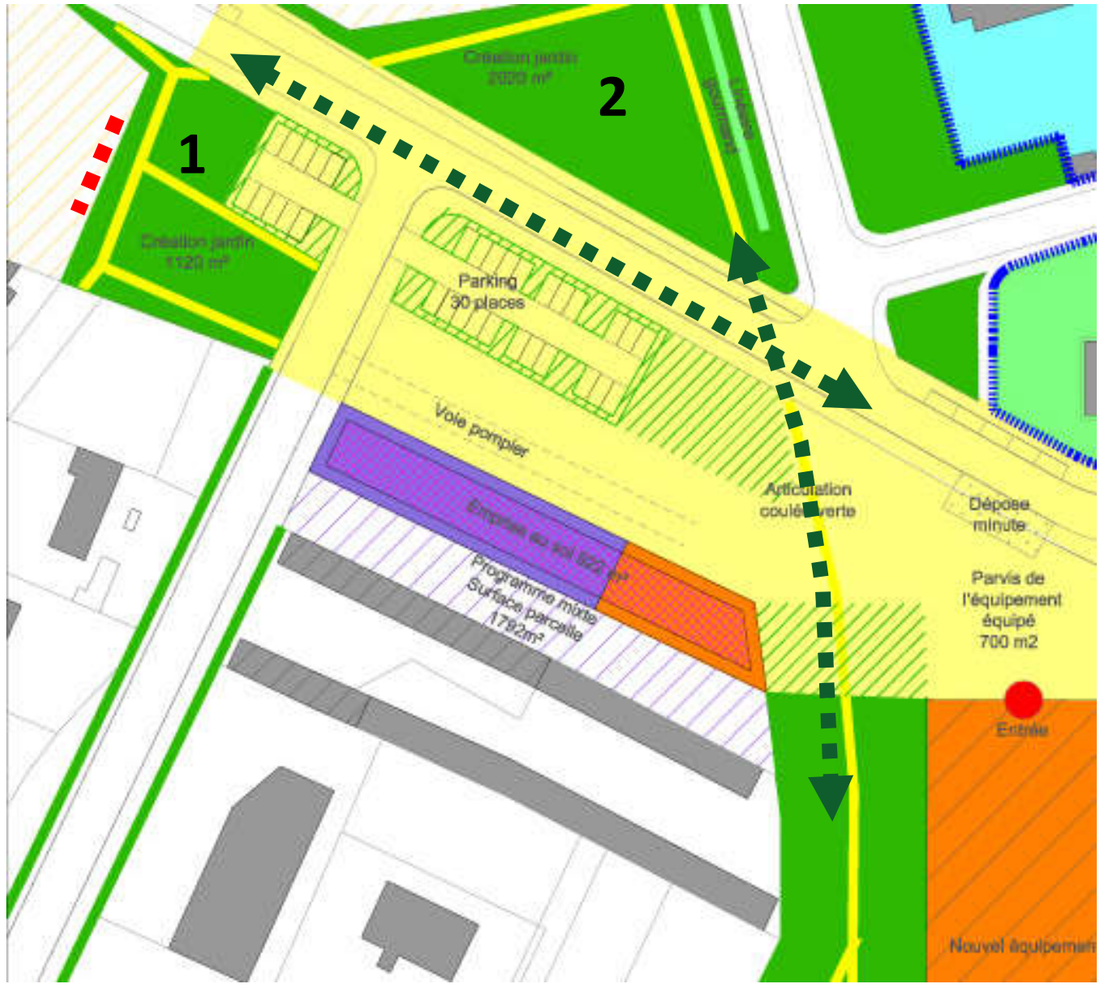
Centralité des Champs Plaisants – **plan des secteurs**



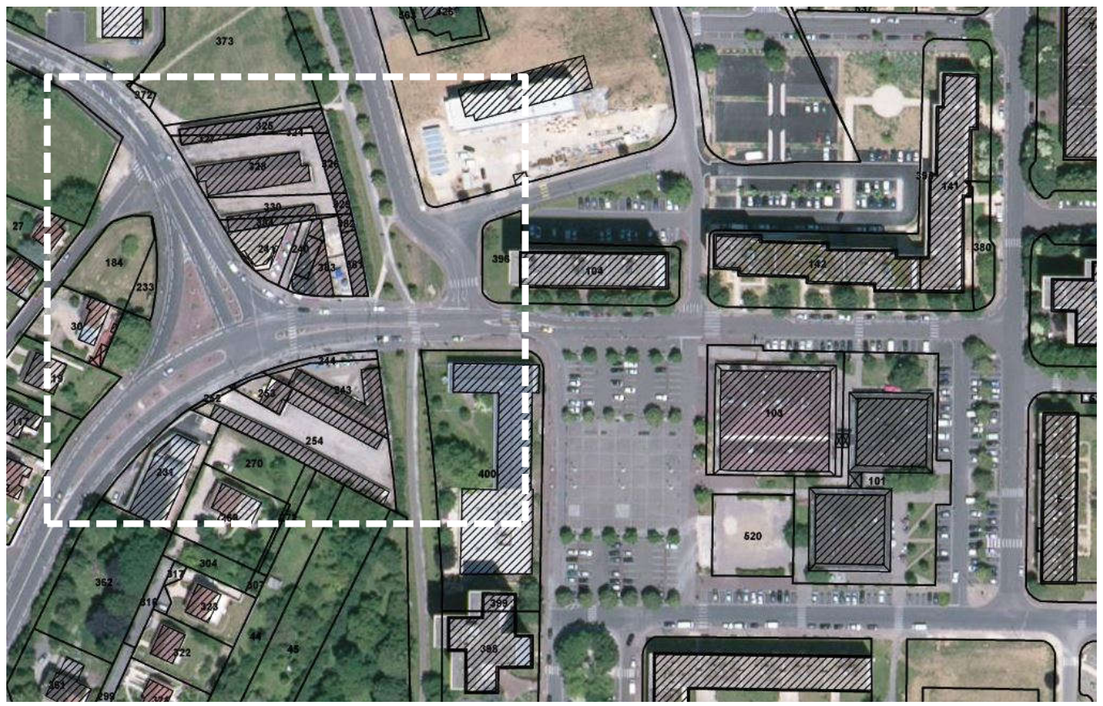
Secteur 1 : Restructuration de l’entrée de quartier et extension de la place
Secteur 2 : Réhabilitation de la place existante
Secteur 3 : Articulation aux commerces existants

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur de la centralité des Champs Plaisants SECTEUR 1– **principes programmatiques**



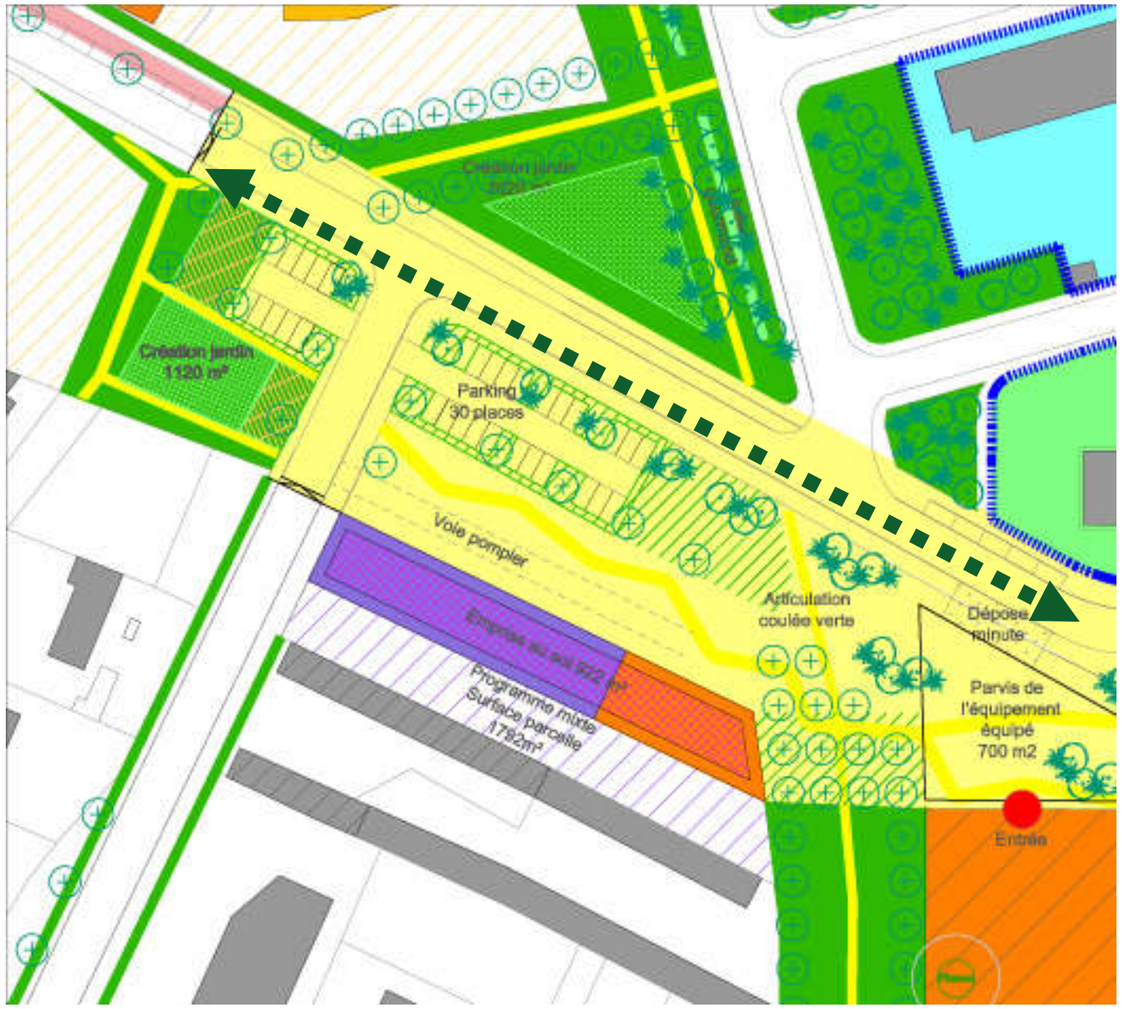
- Démolition des commerces et des boxes existants du secteur Saint Pierre.
- Restructuration de la connexion viaire rue St Pierre le Vif , avenue Coubertin et avenue du 8 Mai 1945.
- Valorisation des liaisons Est/Ouest, notamment vers le secteur des Arènes afin de permettre les échanges entre quartiers et le centre-ville de Sens.
- Aménagement de deux espaces verts en entrée de quartier :
    1. Espace vert à aménager en dialogue avec l'espace vert de Savinien : hypothèse de percée visuelle dans le mur (sans création d'accès) pour une mise en valeur du vergé de l'espace Savinien.
    2. Espace vert à aménager en articulation avec la coulée verte, le cheminement de l'ancien passage et le commencement de la rue Saint Pierre le Vif.
- Extension de la place intégrant : une aire de stationnement d'une trentaine de places, du stationnement vélo, une voie de desserte (pompier, livraisons), des espaces verts qualitatifs.
- Construction d'un programme mixte (R+1 ou 2) : commerces et services en RDC, logements sur les niveaux supérieurs.
- Articulation paysagère avec la coulée verte et continuité des cheminements doux.





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur de la centralité des Champs Plaisants SECTEUR 1– **préconisations paysagères**



- Créer un espace partagé favorable aux cycles et piétons : vocabulaire de place publique, diminution des largeurs de voirie et giration, suppression du vocabulaire routier.
- Développer un traitement paysagé qui préserve les circulations et la visibilité : dominante minérale au sol, végétalisation à dominante d'arbres tiges
- Marquer les articulations avec les espaces verts adjacents : continuités de cheminements entre parvis et jardins
- Intégrer les fonctions urbaines dans la conception des espaces verts tout en préservant la visibilité : végétalisation des parkings





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur de la centralité des Champs Plaisants SECTEUR 1– **préconisations**





Carrefour ouest :

- Inciter les véhicules à ralentir en entrée de quartier et indiquer aux automobilistes le passage dans un secteur urbain dense : ralentisseurs adaptés accompagnant la décélération, bande centrale différenciée, traitement paysager, rétrécissement de la chaussée...
- Assurer le plus grand confort d'usage pour les modes doux au niveau de la centralité : traversées sécurisées, matérialisation différenciée, piste cyclable reliée au maillage existant, visibilités des espaces d'attentes…
- Mettre en place des éléments de signalisation en amont de l'entrée du quartier (signalisation horizontale et verticale).
- Assurer la visibilité des espaces piétons depuis la chaussée (trottoirs et traversées) et des autres points de conflit interflux.

La place et son extension :

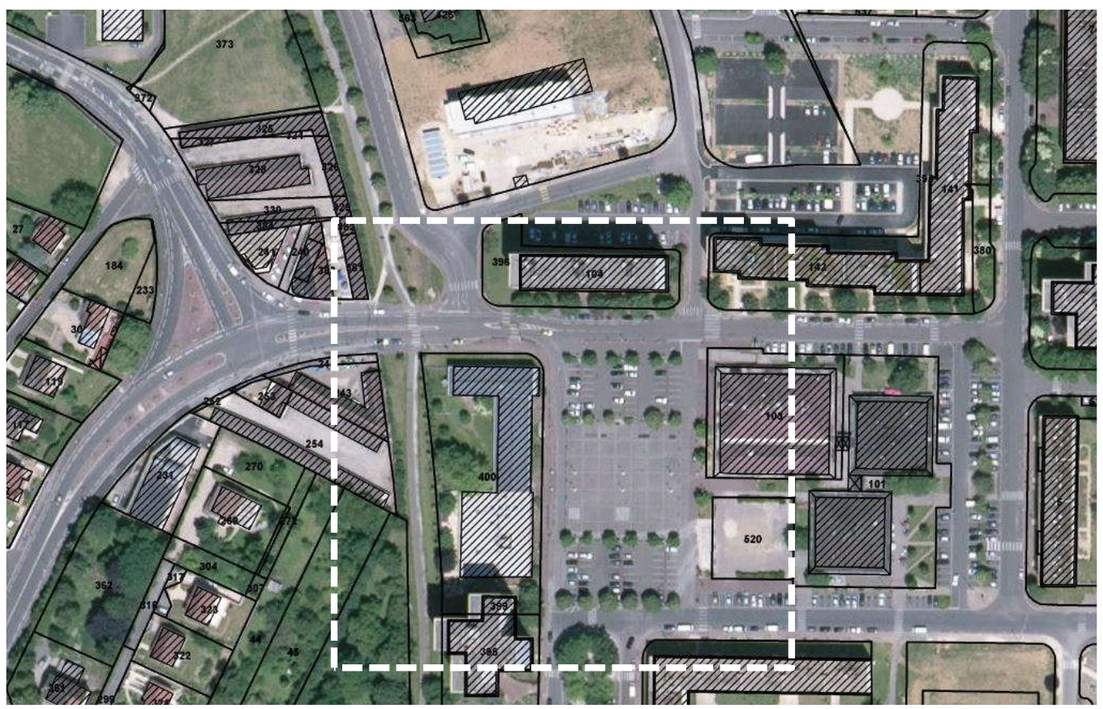
- Garantir la visibilité de la place et des lieux d'usages depuis les voies circulées (traitement paysager, espace convivial…) et la covisibilité entre les différents lieux d'usage (parvis du nouvel équipement, centre commercial, coulée verte…).
- Limiter les zones trop protégées des regards.
- Privilégier des espaces et des aménagements intégrés de grande qualité urbaine afin de faciliter leur domestication par l'ensemble de la population :
    - éviter de clôturer les poches d'usages quand cela n'est pas nécessaire ;
    - privilégier l'aménagement d'espace ou de dispositifs à caractère naturel.
- Limiter les espaces favorables à la stagnation.
- Équiper la place d'éléments urbains incitant à l'usage et à l'appropriation positive :
    - espace de rencontre et de repos ;
    - assises individuelles aux abords des futures terrasses commerciales ;
    - éléments ludiques et domesticables par les enfants sans pour autant constituer une aire de jeu à proprement parler (petite surface de sol souple, plots bétons…) ;
    - espace paysager qualitatif.

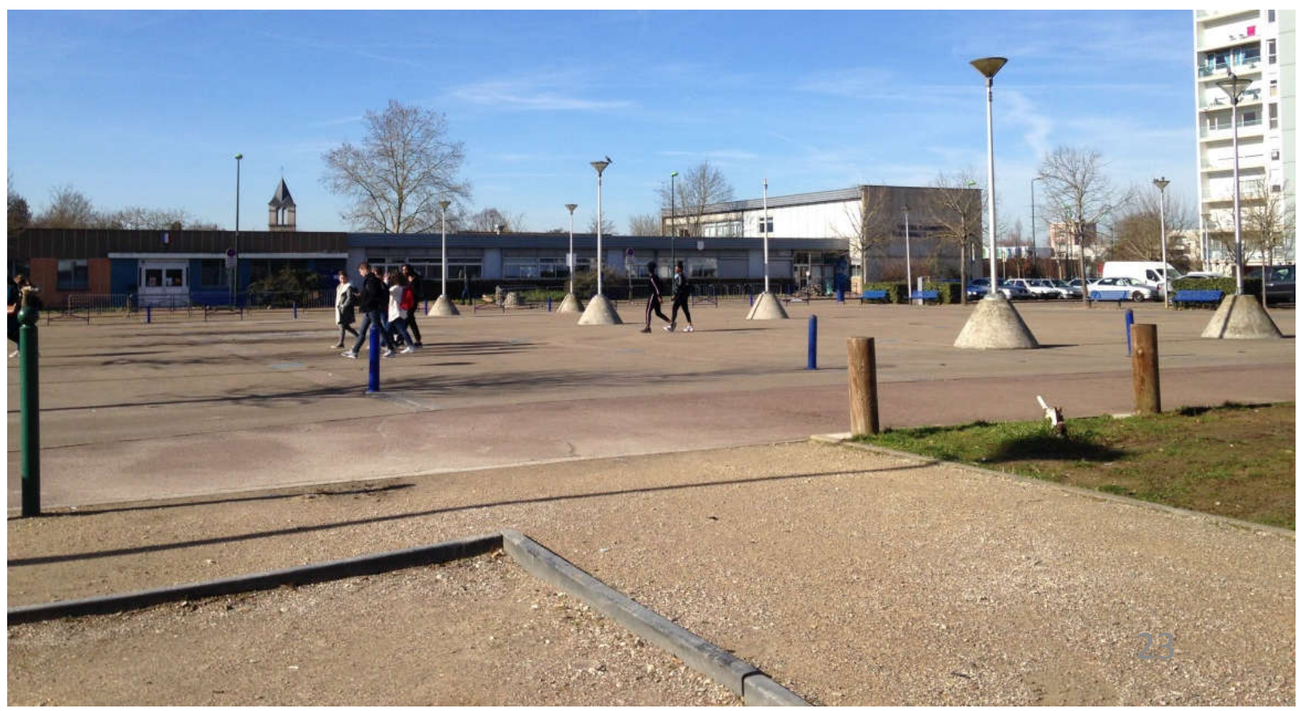
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur de la centralité des Champs Plaisants SECTEUR 2 – **principes programmatiques**



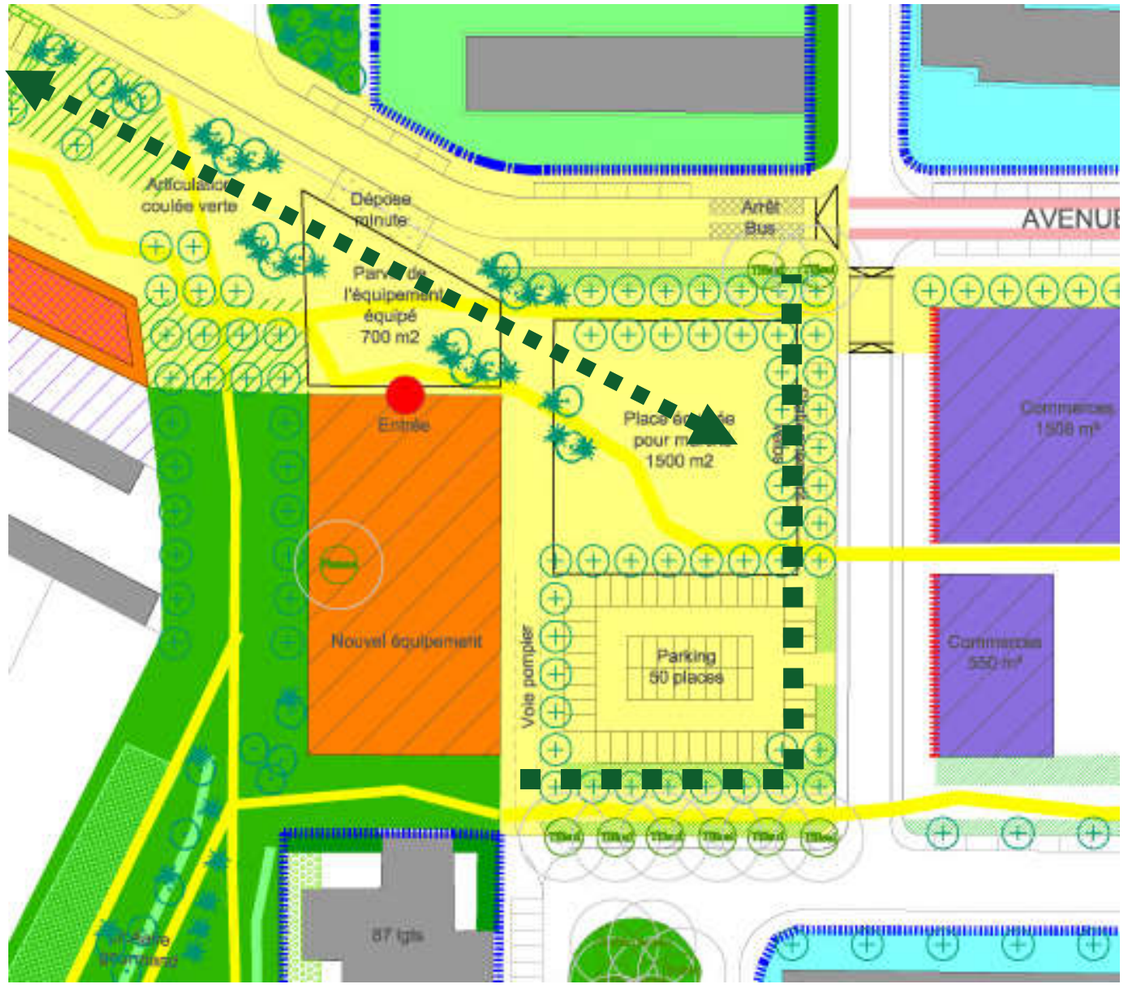
- Démolition de l'équipement existant et construction du nouvel équipement structurant (programmation : mairie annexe, centre social, pôle parentalité et petite enfance) venant cadrer et qualifier la place avec ses façades.
- Aménagement du parvis de l'équipement (accès donnant vers l'avenue du 8 mai 1945) intégrant qualitativement une aire de dépose minute.
- Réhabilitation de la place existante intégrant :
    - la condamnation de la voie Ouest et le maintien de la voie Est de la Promenade des Champs Plaisants,
    - la restructuration d'un emplacement équipé pour le marché au Nord de la place avec possibilité de prolongement vers l'extension nouvelle,
    - la restructuration d'une aire de stationnement d'une cinquantaine de places au Sud de la place,
    - l'arrêt de bus situé avenue du 8 Mai 1945 déplacée vers l'Ouest,
    - l'aménagement d'espaces verts qualitatifs (mail d'arbres, massifs, …) mettant en scène les liaisons Est/Ouest entre l'extension nouvelle de la place, la coulée verte et les commerces existants,
- une voie de desserte pompier,
- une aire de stationnement pour les vélos et deux roues,
- des WC publics





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur de la centralité des Champs Plaisants SECTEUR 2 – **préconisations paysagères**



- Créer une place de marché : espace ouvert continu sans arbre ni mobilier
- Qualifier le vide de la place par le traitement de sol : pierre ou béton de qualité en dalle usinées
- Qualifier le vide de la place par ses pourtours paysagés : parking arboré, alignements et bosquets en bord de place
- Permettre une extension éventuelle du marché ou autres activités sur le parvis de l'équipement





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur de la centralité des Champs Plaisants SECTEUR 2 – **préconisations (1)**





Centralité :

- Aménager une place qualitative (revêtement unitaire) afin de marquer et mettre en valeur la centralité (future connexion avec la rue Saint-Pierre le Vif réaménagée, le parvis du nouvel équipement, le renouvellement du centre commercial…).
- Ouvrir au maximum la place du marché afin de la rendre visible depuis la voie circulée et éviter les configurations vulnérables et les recoins.
- Apporter une attention particulière à la sécurisation des flux au niveau des traversées piétonnes. Prévoir un aménagement de voirie exceptionnel entre la centralité, le parvis du nouvel équipement, le centre commercial et la coulée verte traversant la rue Saint-Pierre le Vif, le renouvellement du centre commercial… à même de briser les vitesses des véhicules et sécuriser les flux piétons : plateau surélevé continu, larges traversées piétonnes, revêtement différencié, îlot central séparateur de part et d'autre du plateau, éclairage renforcé…
- Garantir la plus grande simplicité et lisibilité à l'espace public : éviter les configurations urbaines vulnérables (jeux de hauteur, espaces protégés…) et le nombre d'édicules et d'émergences techniques.
- Délimiter une interface public/privé (avec les lots voisins, notamment côtés sud) claire, continue et sans recoins.
- Assurer un sol confortable tout en protégeant les espaces piétons contre le risque d'intrusions véhicules.
- Prolonger le fonctionnement des commerces et des équipements sur l'espace public.
- Limiter au maximum les places de stationnement au droit de la centralité afin de garantir la visibilité de cet espace depuis la voie publique.

Protection de l'espace piétonnier contre les intrusions de véhicules et stationnement :

- Sécuriser les trottoirs et autres espaces piétonniers accessibles contre les intrusions de véhicules : mobilier urbain, traitement paysager, stationnement longitudinal…
- Rechercher une mutualisation du mobilier urbain (poubelle, candélabre, arceau vélo, végétation…)
- Prévoir des emplacements de stationnement pour les deux-roues motorisés accessibles depuis les chaussées adjacentes. Leur implantation devra être réfléchie de manière à limiter les conflits d'usage (équilibre entre proximités des commerces et visibilité depuis les voies carrossables, offre adaptée au besoin...).
- Mettre en place une signalétique forte depuis la centralité vers les différents lieux d'usages, parkings et équipements.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur de la centralité des Champs Plaisants SECTEUR 2 – **préconisations (2)**





Organisation des flux véhicules sur les espaces piétonniers :

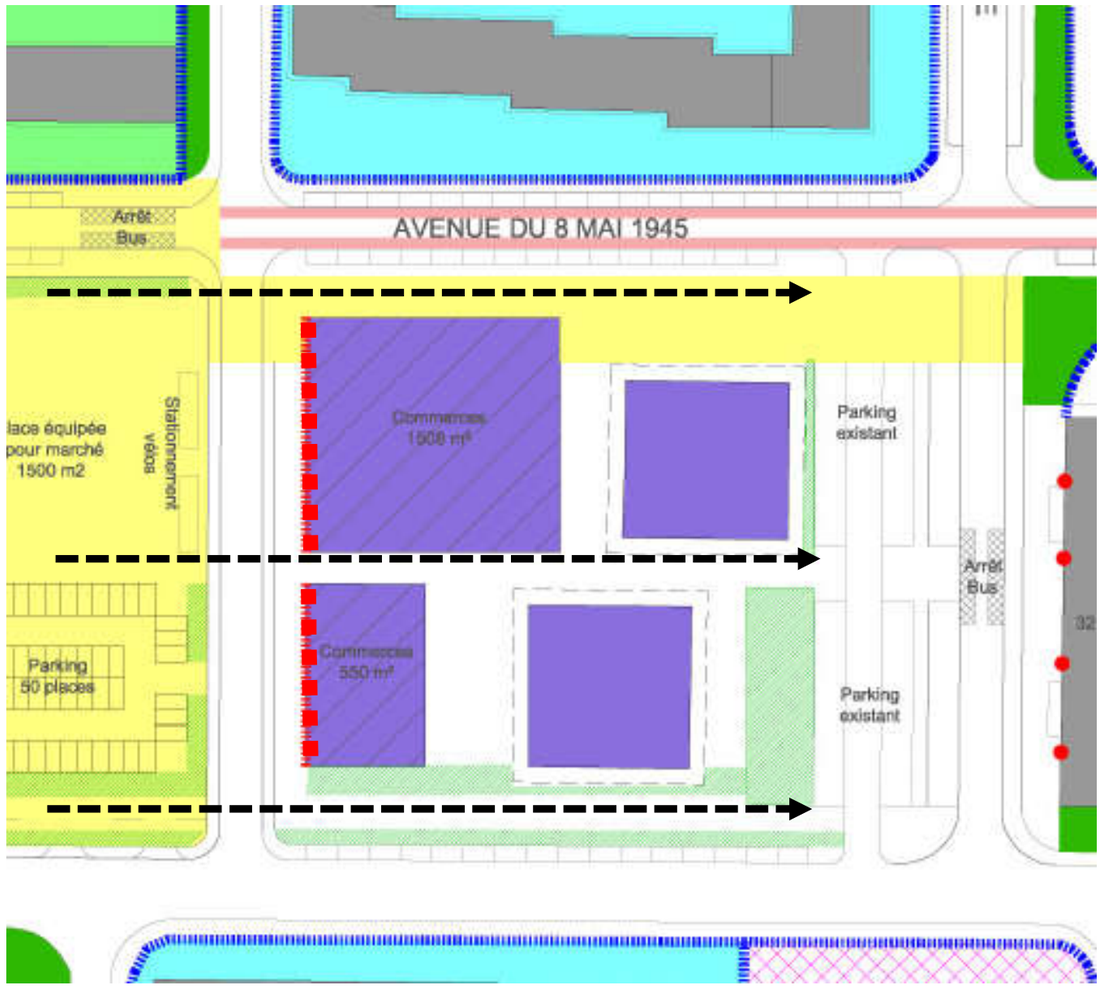
- Clarifier le schéma de circulation des véhicules « autorisés » à circuler sur l'espace piétonnier et guider les flux.
- Limiter le nombre d'itinéraires de service sur les espaces piétons.
- Simplifier leur utilisation (tracé, revêtement...) et limiter le nombre de points d'accès (point de vulnérabilité et d'intrusion potentiel).
- Anticiper les besoins et les modalités de livraison (voie de service avec un point d'entrée et un point de sortie contrôlés en accès).
- Organiser les flux de services (livraisons et gestion des déchets) de manière à préserver autant que possible les espaces piétonniers et limiter les ayants droit. Un accès devra être conservé pour les véhicules pompiers, Police et éventuellement les transports de fonds.
- Anticiper les modalités de gestion des accès à la place (livraison, transporteurs de fonds, forains…) : borne escamotable, dispositif de vidéoprotection, potelets…
- Matérialiser (finement) les espaces pour le stationnement des camionnettes et des stands du marché sans donner l'impression d'un espace réservé à la voiture ; revêtement différencié, clous de voirie, espaces dégagés (sol continu sans obstacle…), accessibles pour les véhicules (accès sécurisé de manière à limiter les intrusions), résistants à l'usage, largement visible, équipés de bornes d'électricité/robinet d'eau sécurisée…

Équipement :

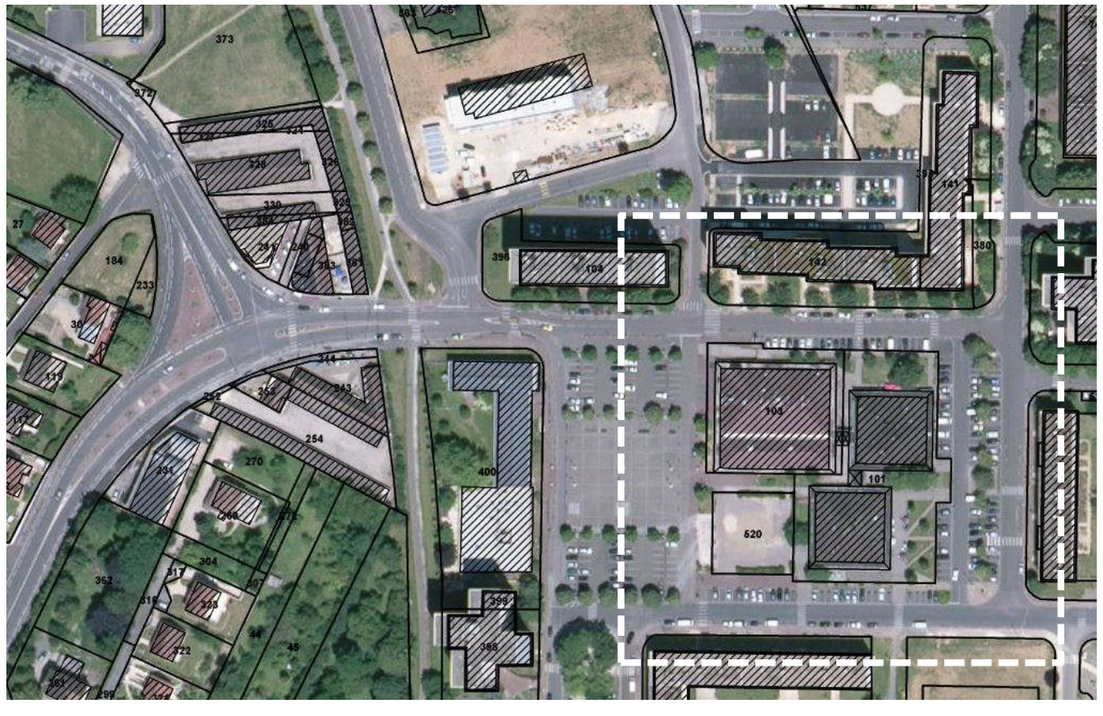
- Prolonger le fonctionnement du nouvel équipement public sur l'espace public (parvis adapté thématique) et créer un lien avec la coulée verte : linéaire gourmant, jardin pédagogique…
- Développer les associations « hors les murs » afin de valoriser le fonctionnement du nouvel équipement public et d'animer l'espace public.
- Dégager les vues vers les parvis depuis les voies circulées et les lieux d'usages (surveillance naturelle).
- À noter que chaque espace public (lieu de rencontre) devrait pouvoir bénéficier de l'animation et de l'identité générée par un élément bâti (équipements, commerces, associations, petites activités ou artisanats…).

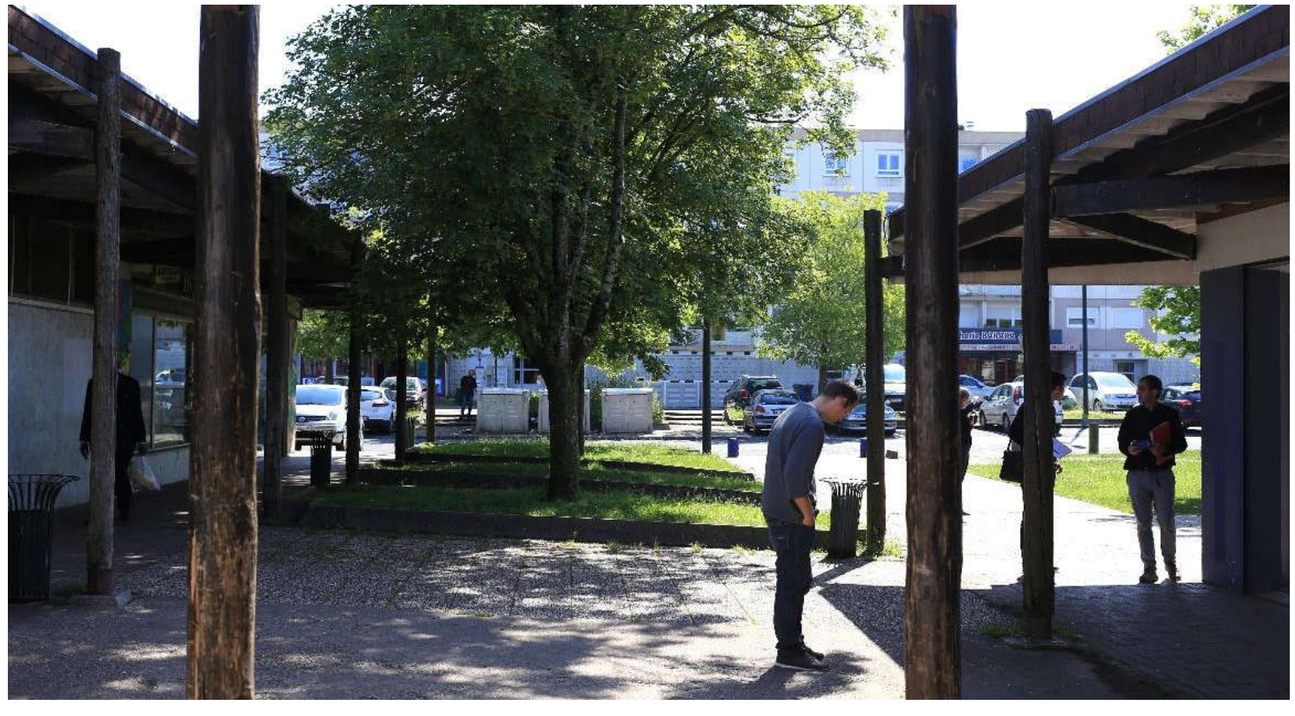
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur de la centralité des Champs Plaisants SECTEUR 3 – **principes programmatiques**



- Construction d'une façade commerciale animée donnant sur la place réhabilitée.
- Réhabilitation de l'enveloppe bâtie (coursives couvertes) des commerces existants.
- Requalification des liaisons Est/Ouest et de l'allée centrale menant à l'arrêt de bus.



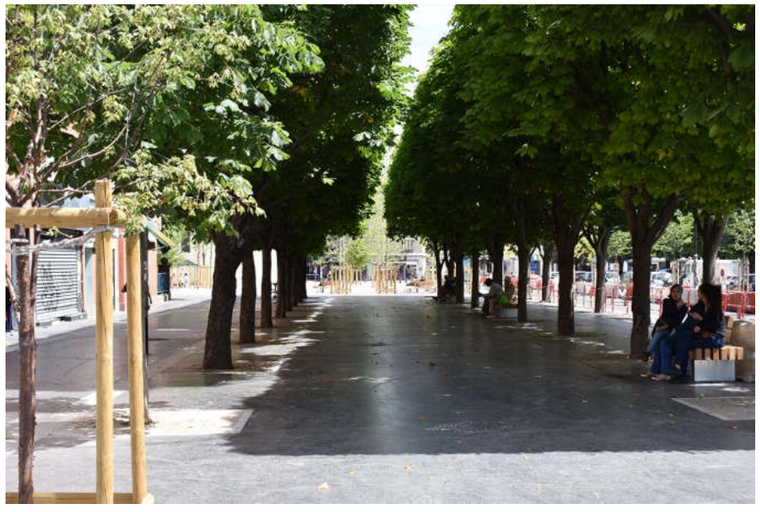


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur de la centralité des Champs Plaisants SECTEUR 3 – **préconisations paysagères**

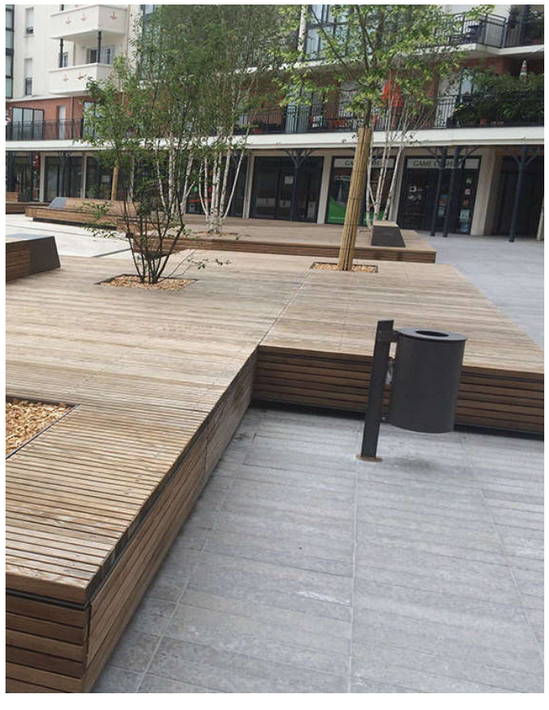


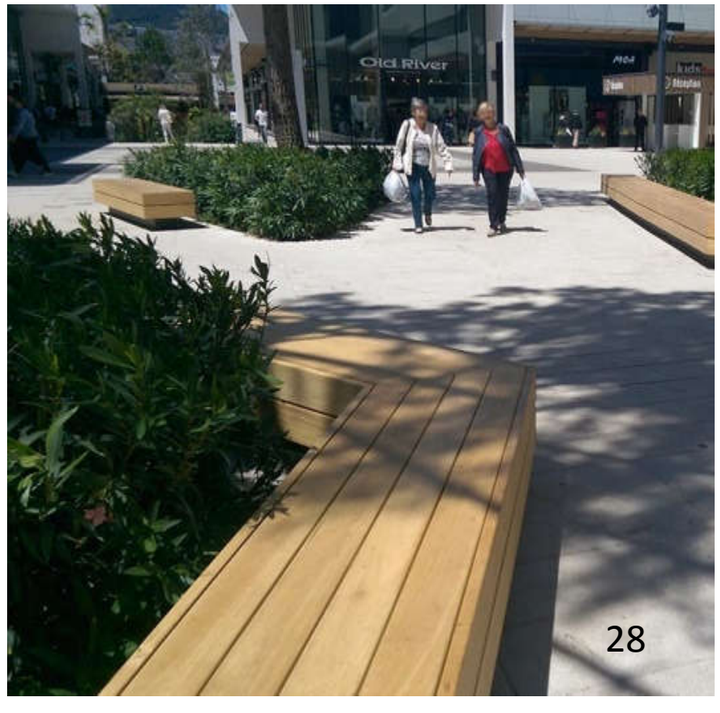
- Hiérarchiser les cheminements Est-Ouest :
  - Le long de l'avenue du 8 mai 1945 par une promenade large et arborée : effet de mail minérale au sol et planté d'arbres
  - Au sud par une promenade jardinée : massifs plantés et arbres ponctuels
  - Au centre des commerces par des qualifications urbaines plus que végétales : qualité de bordures, de mobilier, murets en limite et assise ponctuelle, etc.











DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur de la centralité des Champs Plaisants SECTEUR 3 – **préconisations**

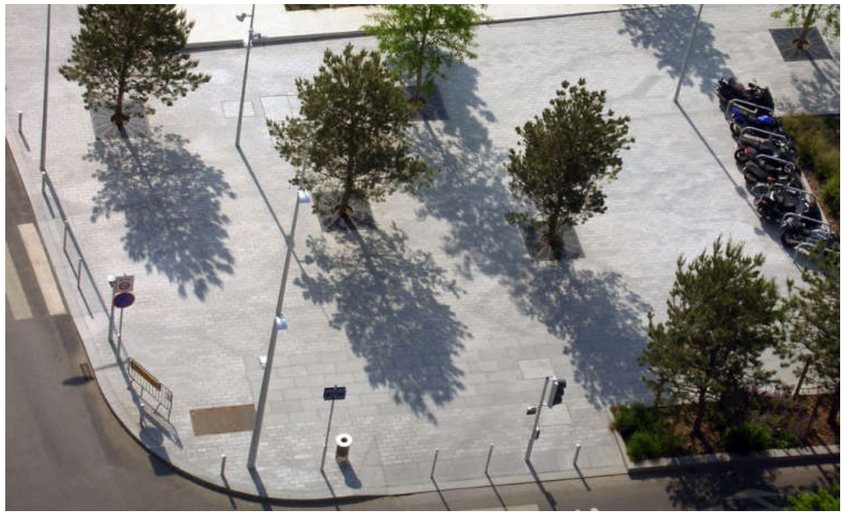
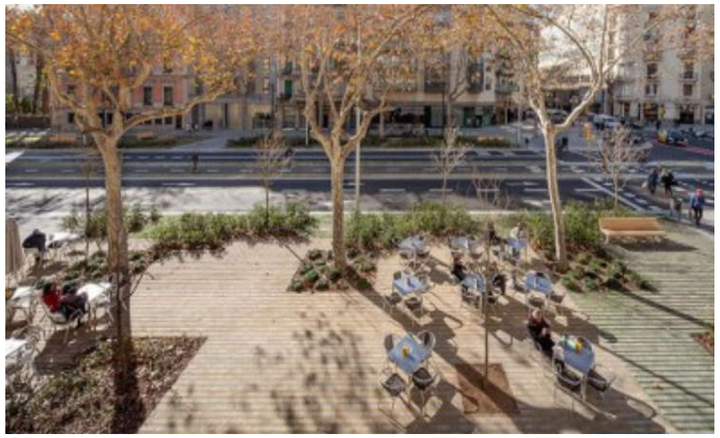


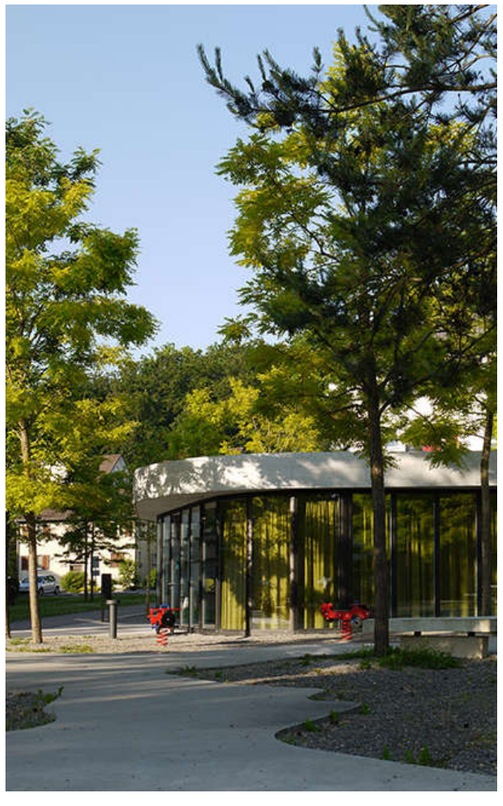
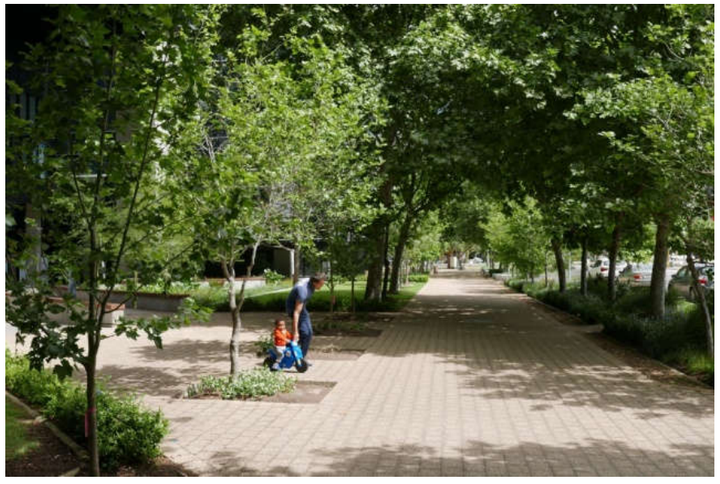


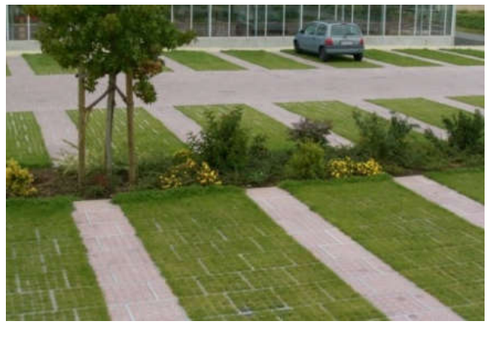
- L'aménagement des abords des commerces (espace public ou espace privé) devra prendre en compte : la protection des façades et des vitrines contre les véhicules béliers (aménagements paysagers ou défensifs) ; l'accessibilité des véhicules de transport de fonds et de livraison ; les besoins en matière de stationnement courte durée (définir en amont les zones et les horaires de livraisons des commerces).
- Réglementer les horaires d'ouverture des commerces/bars/restaurants et veiller à ce que leur programmation ne génère pas des regroupements le soir (snack, alcool à emporter…). La programmation type « fast-food » pourrait également être assurée par un food-truck plutôt qu'un kiosque/commerce sédentarisé.
- Anticiper la nature des commerces présents dans le programme commercial.
- Garantir les perspectives à travers le centre commercial pour garantir la covisibilité entre les différents lieux d'usages : arrêt de bus, terrasses, place, équipements, voirie…
- Proscrire les recoins et les configurations vulnérables et privilégier : l'alignement des façades, les RDC actifs de chaque face des bâtiments (éviter de créer des façades aveugles), les toits simples sans auvent et raquette...

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

REFERENCES AMBIANCES – LA PLACE

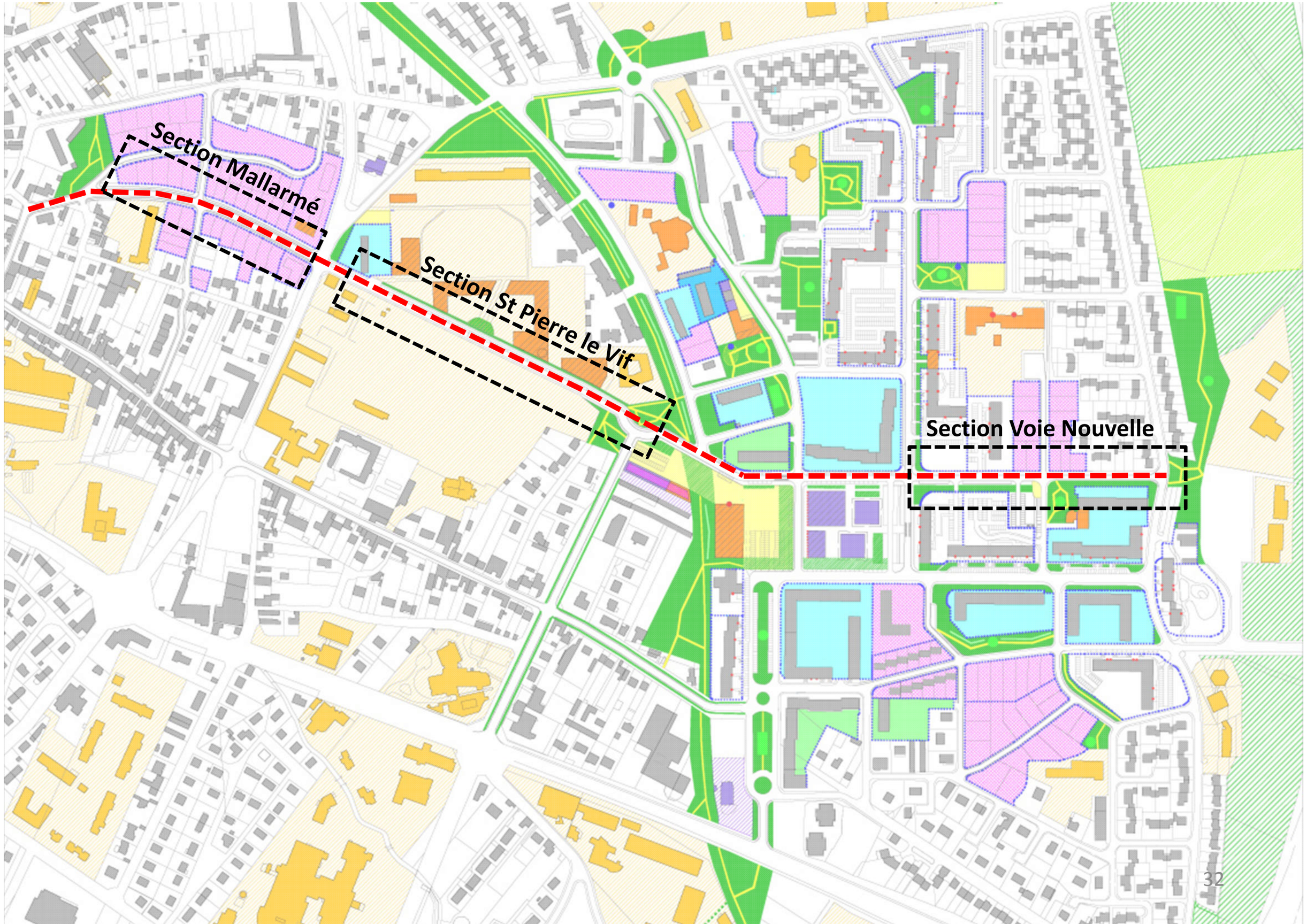

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

AXE EST OUEST



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

AXE EST - OUEST



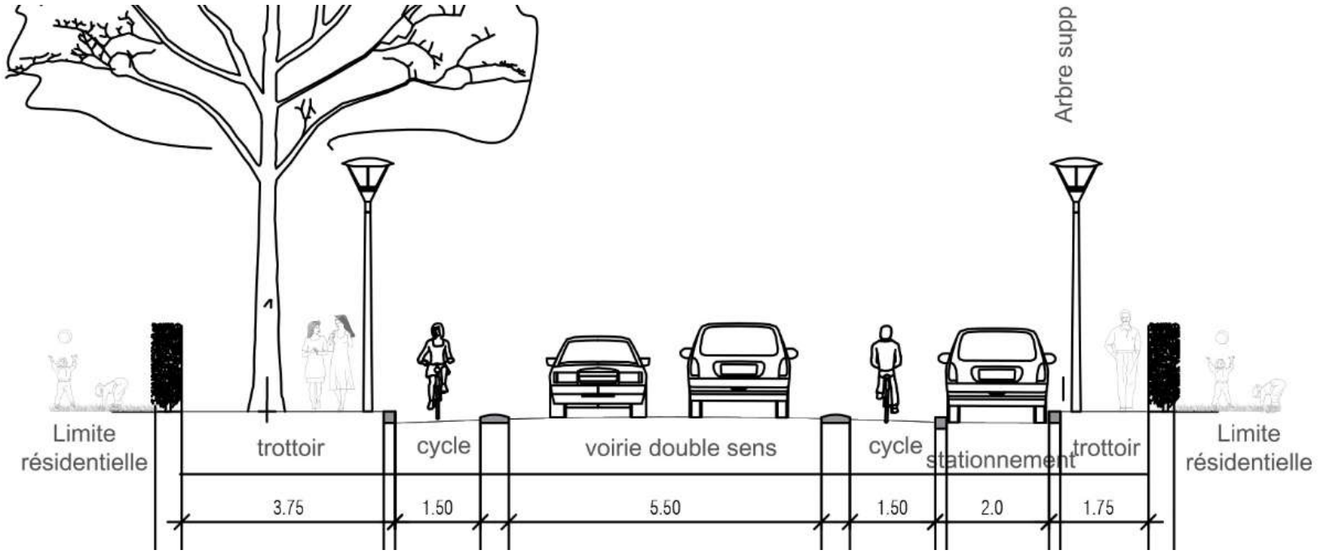
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

AXE EST-OUEST Section rue Mallarmé – **principes**



Existant :

- Tracé de rue courbe, effet de virage qui renforce la présence des alignements d'arbres
- Profil de rue asymétrique avec stationnement en bataille d'un seul côté
- Espace piéton réduit au minimum et absence de piste cyclable
- Arbres remarquables (platanes taillés en tête de chat) continus en partie nord, discontinus en partie sud



Préconisations :

- Retrouver une générosité d'espace piéton
- Conserver autant que possible l'alignement nord de platanes
- Créer une piste cyclable de part et d'autre de la voirie
- Créer une bande stationnée longitudinale

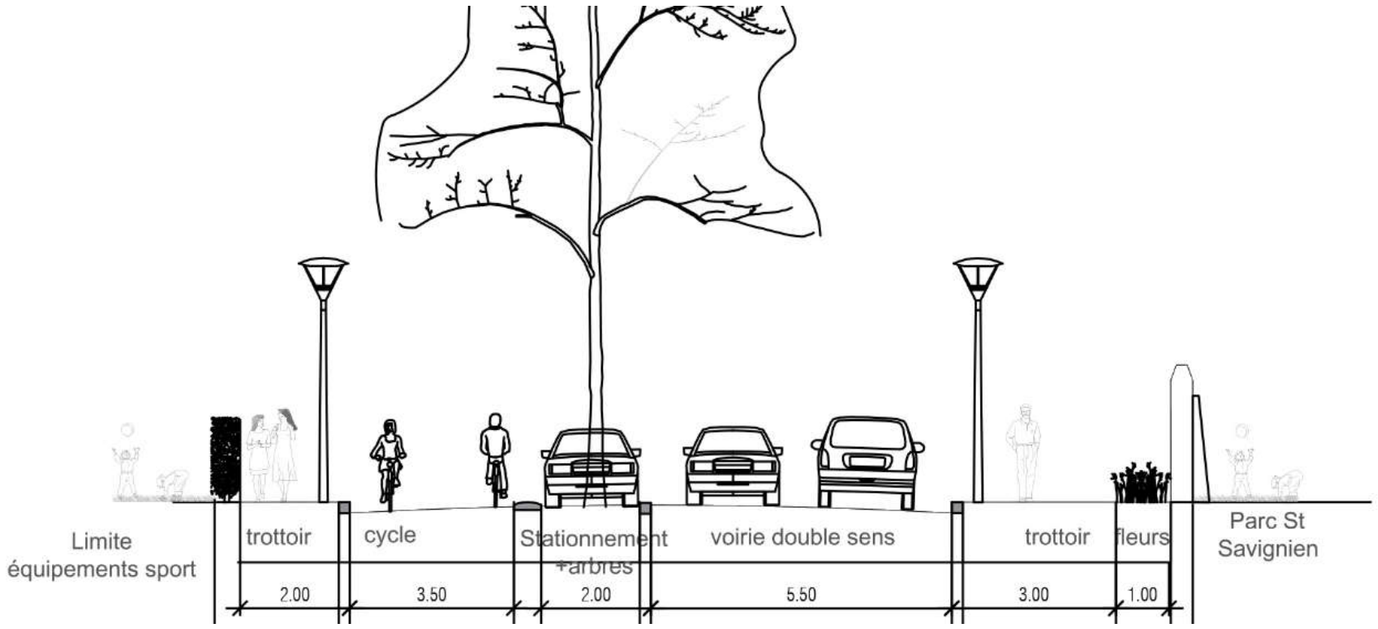
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

AXE EST-OUEST Section rue Saint Pierre le Vif – **principes**



Existant :

- Rue rectiligne doublée d'un effet de vacuité en raison de l'absence de qualification des abords (mur de St Savignien / grille des espaces sportifs)
- Voirie surdimensionnée pour un espace à vocation plus urbaine que routière
- Absence de programmation urbaine (voie cyclable, éclairage de ville, mobilier urbain, présence végétale)
- Qualité du mur patrimonial non valorisée



Préconisations :

- Réduire la prégnance routière par la diminution de la largeur de la voirie
- Favoriser des usages piétons et cycles sécurisés : élargissement des trottoirs piste cyclable en double sens protégée par une bande de stationnement longitudinale
- Favoriser des aménités de l'espace public : mobilier urbain, éclairage de ville, valorisation du mur patrimonial, végétalisation

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

AXE EST-OUEST Section Voie Nouvelle – **principes**



Existant :

- Profils de l’avenue du 8 mai 1945 et rue Claude Debussy en alignement
- Arbres d’alignements ponctuels (platanes de 30 à 40 ans / jeunes érables)
- Déclivité topographique estimée à 4% (à vérifier)

Préconisations :

- Créer un profil de voirie en prolongement de l’avenue du 8 mai 1945
- Créer une piste cyclable de part et d’autre de la voie
- Créer une bande stationnée longitudinale
- Profiter des espaces libres dus aux démolitions pour créer une promenade plantée large en bord de rue

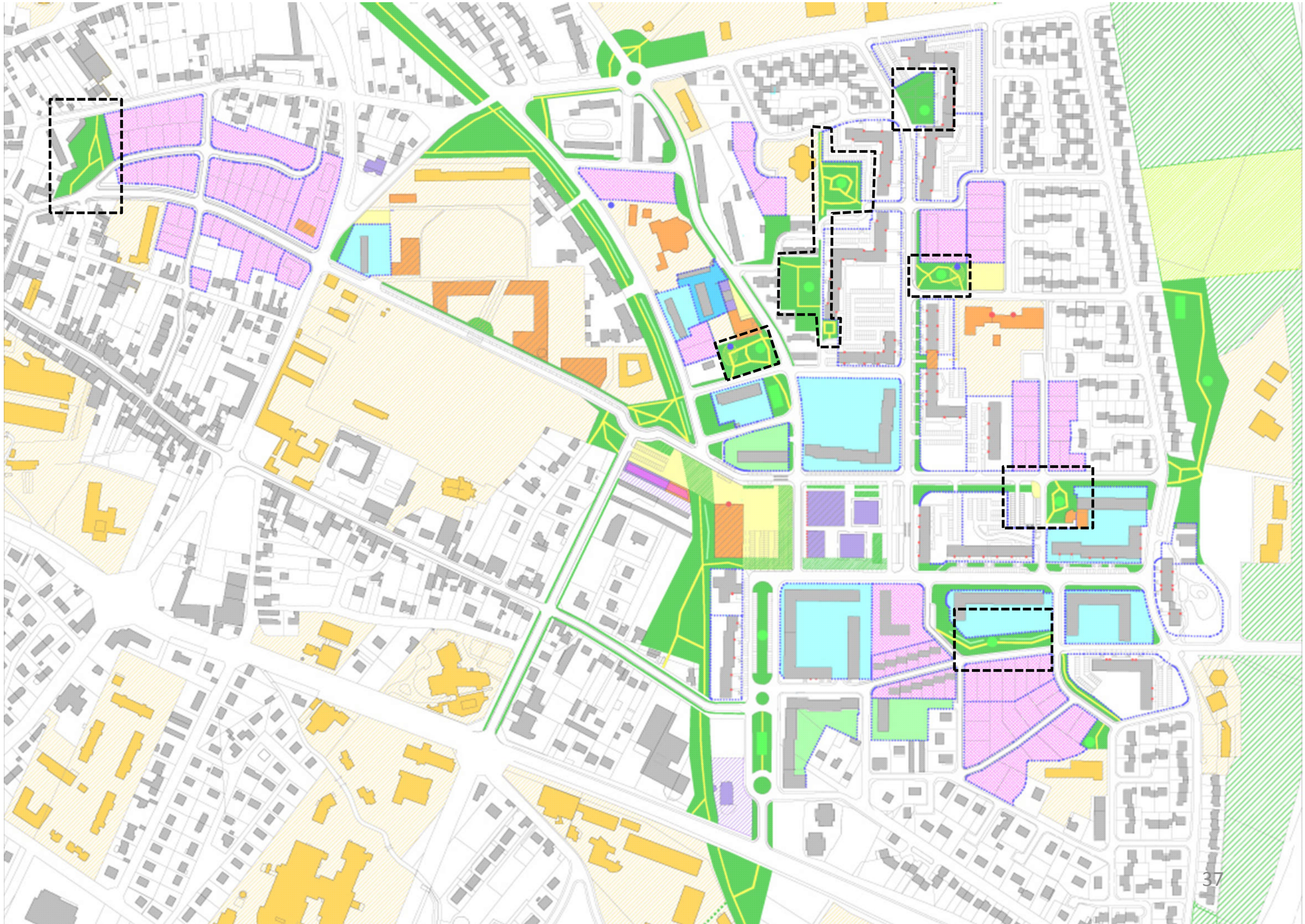
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

LES JARDINS



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PLAN DE REPERAGE DES JARDINS



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

JARDINS - préconisations sûreté (1)

- Marquer la limite des espaces verts, tout en dégageant les vues et en garantissant un caractère hospitalier à l'espace public. Compte tenu de leurs configurations, les espaces verts n'ont pas vocation à être fermés (la nuit). Pour autant une limite pourra être matérialisée de manière à donner de la lisibilité à l'espace public, à symboliser l'entrée dans un espace apaisé, à protéger contre les intrusions de véhicule, à canaliser les flux, mettre en valeur les espaces verts et leurs points d'accès. Privilégier une limite lisible en interface avec les voies circulées (point d'accès visibles). Privilégier une matérialisation fine avec des dispositifs qualitatifs et/ou renvoyant une image peu sécuritaire, adaptée à l'environnement en interface : clôture basse, fossé enherbé, lisse métallique, noue, haie plantée… Privilégier une cohérence et une homogénéité dans le traitement de l'interface.

- La matérialisation de la limite des espaces verts permettra de garantir la réversibilité de l'aménagement. Prendre au minimum les mesures conservatoires pour fermer facilement certains espaces verts en cas de difficultés de gestion : cheminement public, lieux d'usages… Notamment l'espace vert situé à proximité de la résidence Canterbury.

- Garantir une visibilité des espaces verts et des lieux d'usages depuis les voies de circulation voisines.

- Éviter que le plan paysager masque les vues : végétation basse, arbre à feuillage épars / de grande hauteur (première couronne) en périphérie des espaces verts, nombre de sujets limité… La végétation devra permettre des vues dégagées au niveau des lieux d'usages.

- Éviter de créer des zones trop à l'écart de la surveillance naturelle et envisager de neutraliser les secteurs les plus vulnérables par l'intermédiaire d'éléments paysagers.

- Valoriser la surveillance naturelle liée au bâti, aux abords des espaces verts prévoir une mise à distance paysagère en pied d'immeuble pour préserver les RDC.







DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

JARDINS - préconisations sûreté (2)

- Guider la fréquentation des espaces verts, par l'éclairage les cheminements et les usages (liaison piétonne entre les différents lieux d'usages du quartier…).

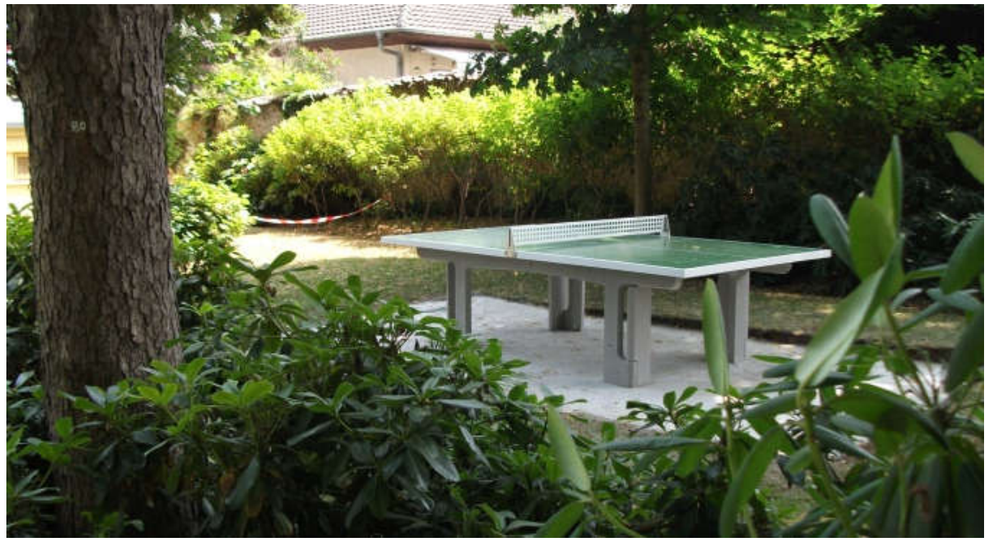
- Anticiper le risque de nuisances liées à la possible oisiveté des lycéens pendant la pause de midi et à la fin des cours.

- Développer des usages, veiller à la programmation globale des lieux d'usages à l'échelle du quartier, favoriser l'animation, l'appropriation positive, l'équilibre et la cohabitation des usages. Programmer des espaces d'appropriation et d'activité ludique pour l'ensemble des usagers (enfants, adultes, seniors, homme, femme… aires de jeu, atypiques, diversifiés et répondant à l'ensemble des tranches d'âges …).

- Envisager d'exporter une partie du fonctionnement des équipements sur les espaces verts : espace de repos, salon de lecture (pour l'espace vert adossé à la bibliothèque), jardinet à cultiver (à proximité des équipements scolaires), jardin d'agrément… Afin de générer une appropriation positive et une surveillance naturelle de ces espaces.

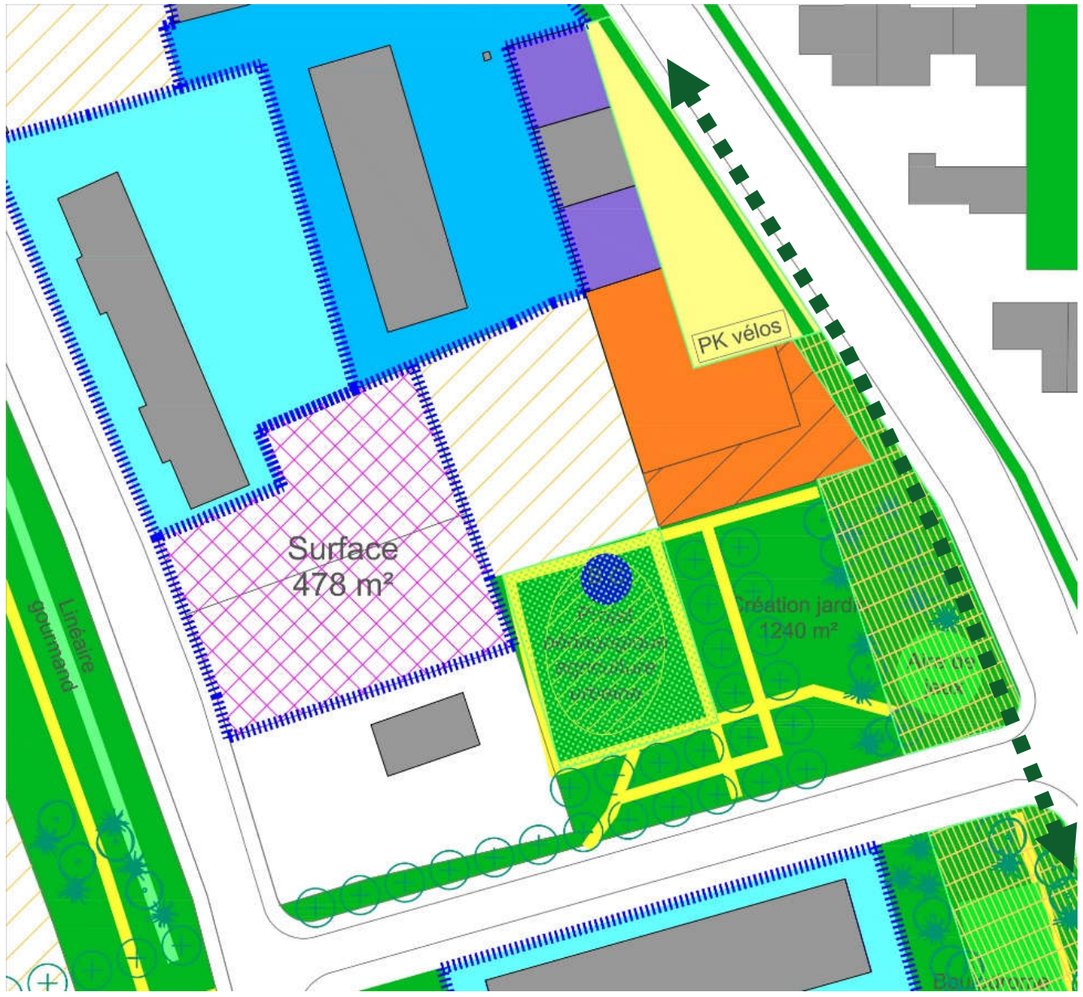
- Conduire une réflexion en amont sur les usages à développer sur les espaces privés (résidentiels et/ou équipements scolaire) pour garantir une animation et une appropriation de ces espaces : jardins privés en RDC, jardins collectifs, lieu de convivialité, jardins à voir, arbres fruitiers, jardin pédagogique (sur l'emprise d'une cour de récrée…)...





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

JARDIN DE LA BIBLIOTHEQUE - principes programmatiques et préconisations





Principes programmatiques :

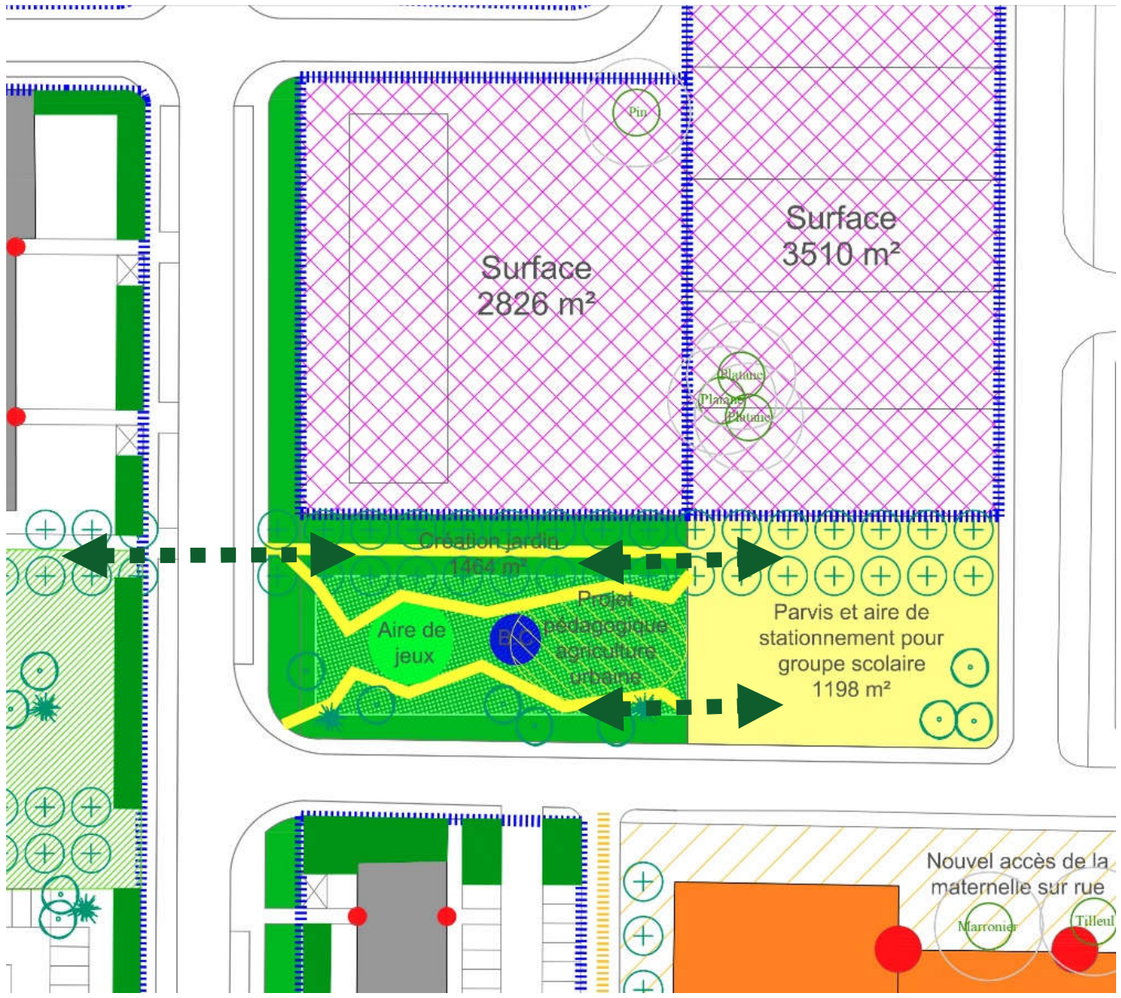
- Réhabilitation et extension de la bibliothèque,
- Clarification des espaces : résidentialisation de l'aire de stationnement en boxes et voie de desserte arrière des commerces, attribution d'un espace extérieur à la bibliothèque,
- Création d'un jardin intégrant : une aire de jeux, une aire réservée au développement d'un projet pédagogique d'agriculture urbaine, un site de composte et du stationnement pour les vélos

Préconisations paysage : développer un jardin tenant compte de l'angle urbain

- Développer un jardin en retrait affecté à la bibliothèque pour activités calmes
- Qualifier l'interface entre le deux jardin : notion de jardin clos entouré par un jardin ouvert
- Qualifier l'interface jardin / trottoir
- Distinguer l'interface de jardin avec la rue Delattre de Tassigny (prolongement du chapelet de jardins) et la rue de Londres (lien avec la coulée verte)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

JARDIN DE L'ECOLE PIERRE LAROUSSE - principes programmatiques et préconisations





Principes programmatiques :

- Démolitions des bâtiments Amsterdam et Michelet
- Création d'un parvis intégrant une aire de stationnement en face de l'entrée de l'école Pierre Larousse,
- Création d'un jardin offrant : une aire de jeux, une aire réservée au développement d'un projet pédagogique d'agriculture urbaine, un site de composte.

Préconisations paysage : un jardin de parvis d'école

- Jardin ouvert sur son contexte : parvis et espace vert résidentiel de l'autre côté de la rue de la Marne
- Marquer les bords du jardin avec l'espace public par des limites épaisses pour assurer la sécurité intérieur du jardin pour les enfants
- Programmer un jardin permettant des usages avant et après l'école : extension jardinée du parvis, mobilier en espace d'attente

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

JARDIN POINCARE tour - principes programmatiques et préconisations





Principes programmatiques :

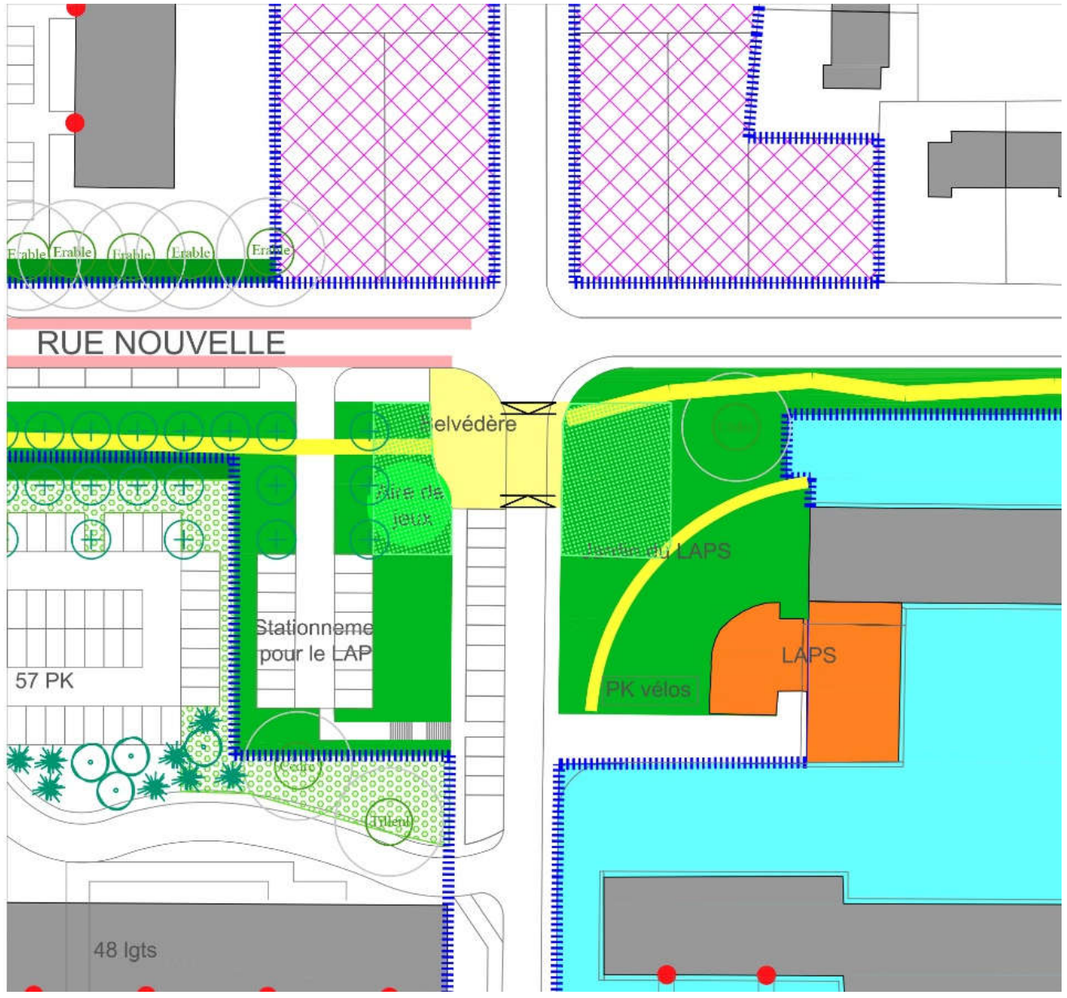
- Résidentialisation de la tour et des pieds d'immeubles induisant une restructuration légère du jardin existant et notamment des allées pour accéder aux halls.
- Maintenir l'aire de jeux pour enfants.

Préconisations paysage :accentuer les qualités paysagères du lieu

- Renforcement des arbres par bosquet (3 à 5 unités) pour ponctuer le linéaire de façades
- Identification d'une aire de jeux et d'un jardin central
- Accès depuis le trottoir par des chemin tangentiels

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

JARDIN DU LAPS - principes programmatiques et préconisations





Principes programmatiques :

- Démolition du bâtiment Rouget de l'Isle
- Création d'une aire de stationnement pour le LAPS
- Création d'un espace public qualitatif belvédère
- Requalification de l'espace vert attenant au LAPS
- Implanter une aire de jeux pour enfants.

Préconisations paysage :

- Créer un jardin programmé comme l'extension du LAPS :
  - de manière fonctionnelle, rampes d'accès, traversée de rue, stationnement
  - de manière symbolique formalisation en correspondance avec le LAPS
- Articuler le jardin avec le quartier
- Effet de belvédère sur le point de bascule topographique
- Articulation du jardin avec la promenade de la rue nouvelle

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

JARDIN FONTAINE - principes programmatiques et préconisations





Principes programmatiques :

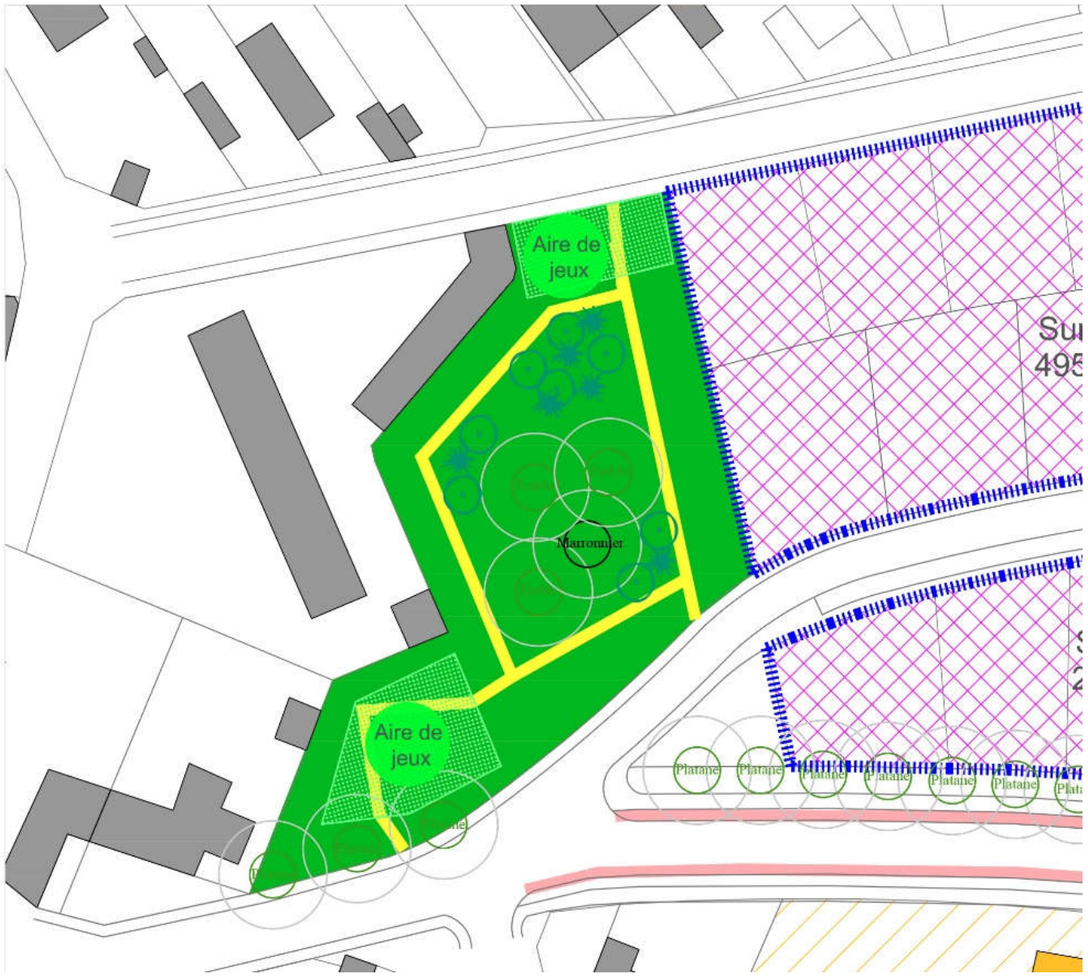
- Qualification de cet espace en un jardin linéaire intégrant des aires de jeux et des linéaires gourmands.

Préconisations paysage :

- Jardin linéaire, cheminement alternatif à la circulation sur trottoir
- Jardin ponctué de chambres paysagères équipées (aires de jeux, mobilier urbain, etc.)
- Créer un parvis belvédère sur la rupture de niveau du jardin (point de vue vers le centre ville

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

JARDIN DES ARÈNES - principes programmatiques et préconisations





Principes programmatiques :

- Démolition d'un bâtiment
- Réorganisation de l'espace vert existant en jardin intégrant des aires de jeux.

Préconisations paysage : Jardin en lieu et place des arbres remarquables du quartier

- Eviter toutes interventions lourdes nécessitant engins et terrassement (modification de niveaux, modification des structures de chemins, tranchées pour réseaux)
- Préférer des aménagements ponctuels et peu nombreux (mobilier urbain, éclairage en périphérie, cheminement en stabilisé ou surélevé
- Développer un jardin de type sous bois avec peu de pelouses et de nombreux couvres sols

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

JARDINS EXISTANTS - préconisations



Préconisations paysage :

Jardin nord - un jardin dessiné par les arbres

- Valoriser le pourtour du square encadré de catalpas
- Qualifier la limite résidentielle en tenant compte du différentiel de niveau (remblai et clôture en soutènement)
- Requalifier l'intérieur du square, traitement de sol, mobilier
- Qualifier le chemin Nord-Sud en lien avec le jardin Sud (même éclairage, même limites végétales, etc;)

Jardin sud – un jardin ouvert maraicher

- Valoriser la présence des jardins potagers
- Préférer une concentration des arbres en partie Nord (effet d'ombre portée)
- Permettre une lecture publique du jardin tout en préservant l'intimité des activités potagères (qualifier les traversées, qualifier les limites haies régulières pas trop hautes)
- Qualifier le chemin Nord-Sud en lien avec le jardin Nord (même éclairage, même limites végétales)

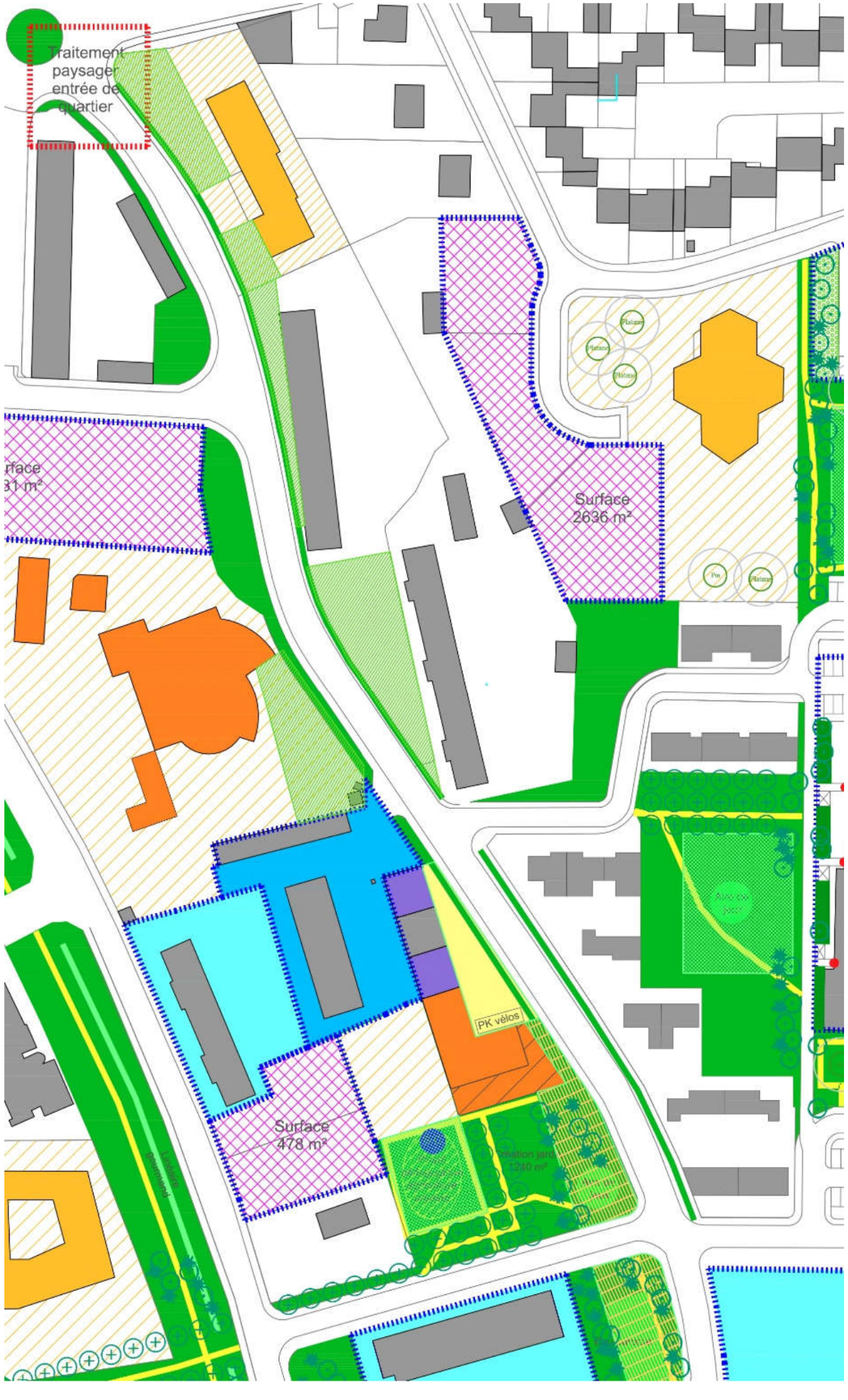
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

RUE DE LATTRE DE TASSIGNY



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

LA RUE DE LATTRE DE TASSIGNY - **préconisations**



Préconisations paysage : Profiter du profil irrégulier de la rue pour caractériser la rue

- Valoriser les usages constatés d'itinéraires des écoles, favoriser les circulations piétonnes (élargissement des trottoirs, espaces viaires partagés, voir en plateau)
- Chapelet de micros espaces publics : profiter des élargissements d'espace public pour développer de petits jardins (végétalisation + mobilier urbain)
- Ouvertures paysagères et espaces résidentiels : valoriser les ouvertures résidentielles (maintien de haies basses, accentuation des entrées de résidences par la végétation ou l'adressage.





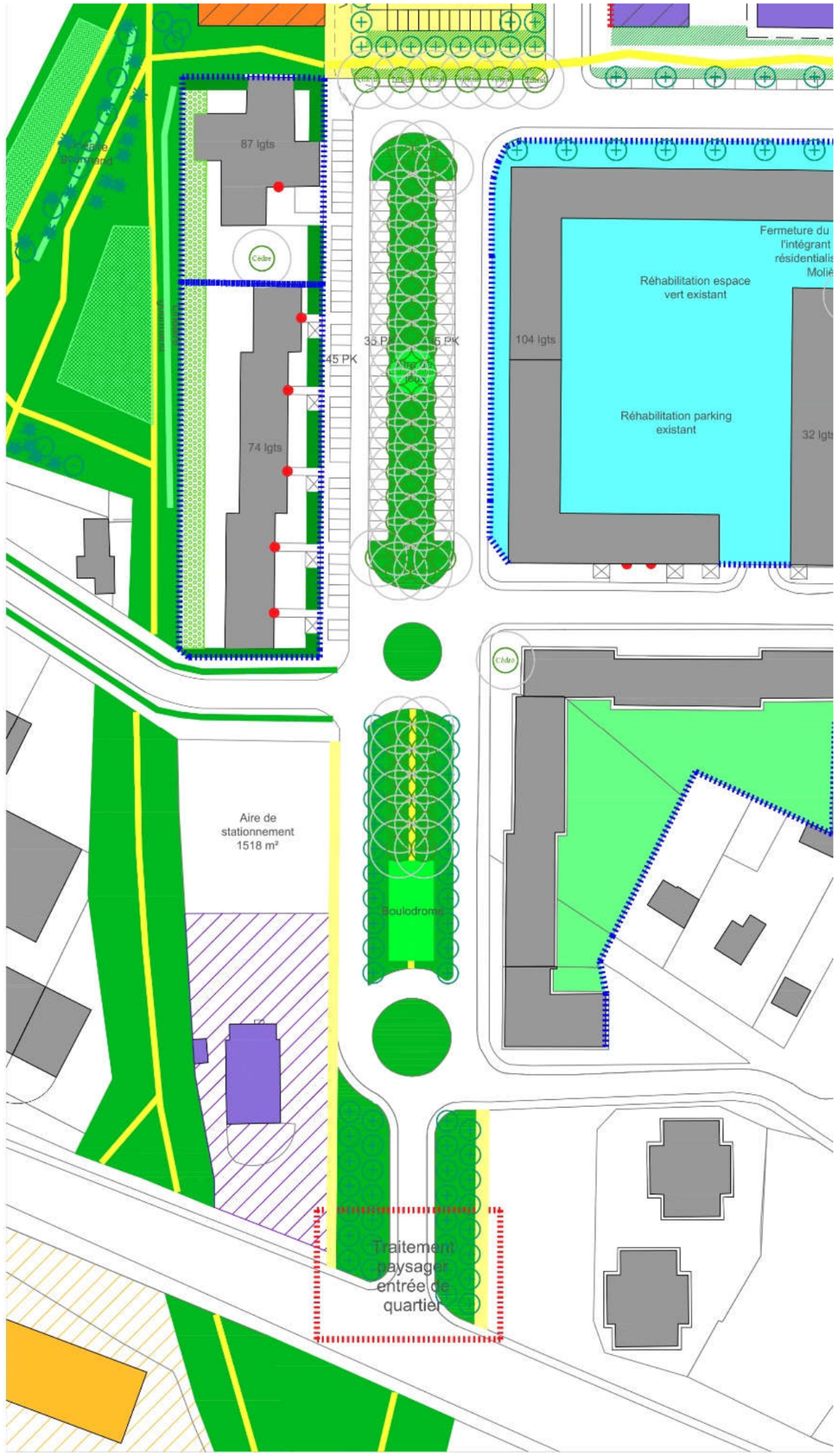
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

L’ENTREE SUD DU QUARTIER



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

L'ENTREE SUD - preconisations



Préconisations paysage : Une entrée magistrale aujourd'hui sous valorisée

- Prolonger la promenade des Champs Plaisants jusqu'à l'intersection avec l'avenue de Lorrach
- Créer une intersection viaire au vocabulaire urbain et non routier : girations resserrées, marquage au sol et signalétique discrète, éclairage public de ville, trottoir large et massifs plantés, traitement de sol qualitatif, voirie partagée ou plateau si nécessaire
- Reclasser les stationnements du commerce Mc Donald ainsi que l'accès drive.



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etude de programmation urbaine et étude de sûreté publique dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU du quartier Arènes/Champs Plaisants à Sens

CAHIER DES RÉSIDENCES

Avril 2018

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES RÉSIDENCES

Les limites sur rue :

- La limite de la résidence sera matérialisée par une barrière qualitative d'une hauteur permettant une bonne visibilité depuis l'espace public sur l'espace résidentiel.
- La grille sera doublée d'une haie constituée par une végétation variée et résistante.

Les entrées piétonnes :

- Les entrées piétonnes des résidences seront plantées d'un sujet arboré de faible hauteur et n'obstruant pas la visibilité sur les halls.
- Les allées piétonnes desservant les halls devront être plantées de massifs qualitatifs, soit de manière ponctuelle (massif d'accueil), soit sur l'ensemble du cheminement.

Les boites aux lettres :

- Les boites aux lettres seront extériorisées et seront situées à proximité du hall d'entrée (soit sur la façade du bâtiment, soit sur le cheminement desservant le hall, soit sur la paroi du local OM).

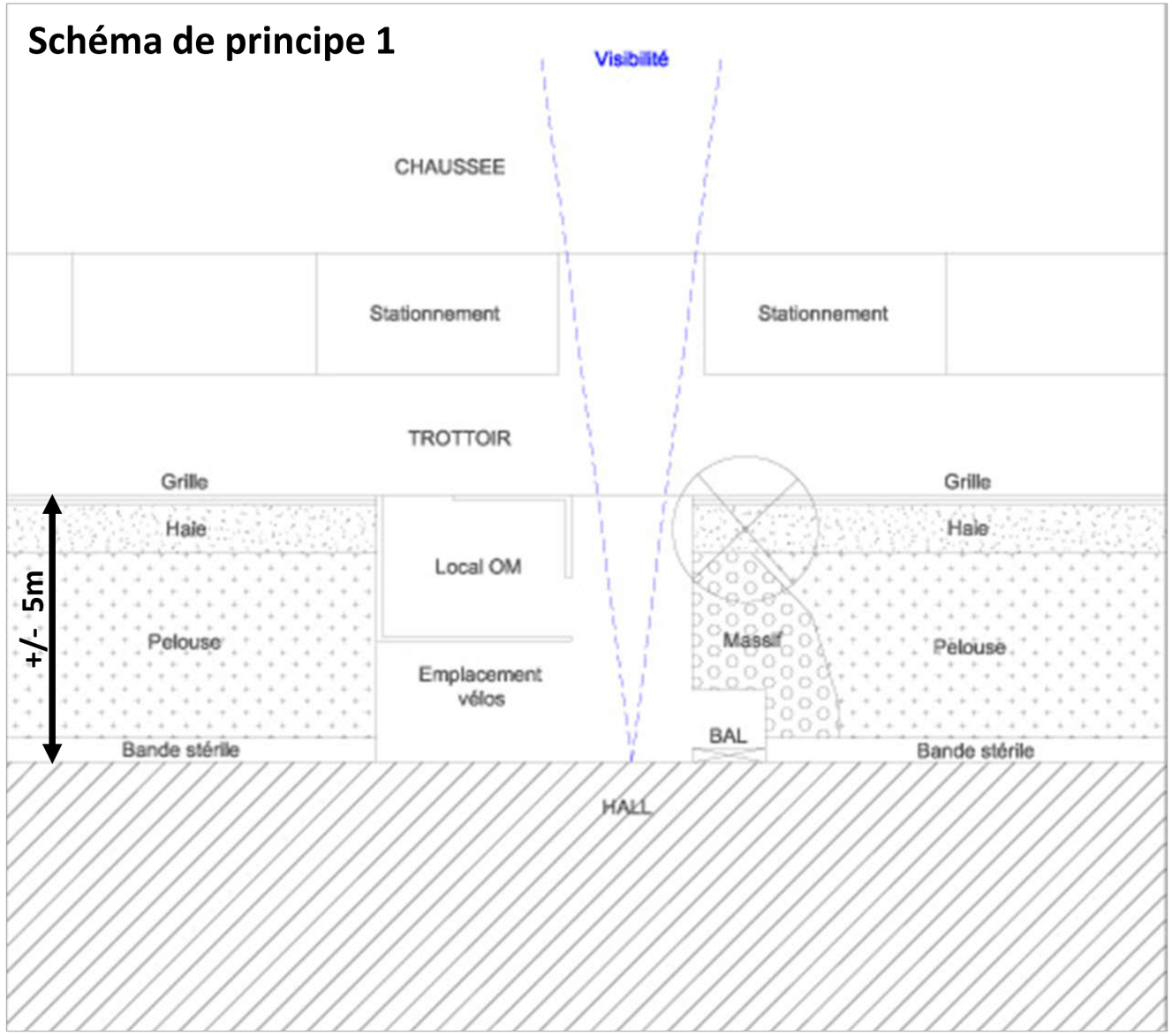
Les locaux OM :

- Les ordures ménagères seront extériorisées (sauf pour les tours) dans des locaux situés sur le cheminement des résidents et sur les limites des résidences donnant sur la rue de l'adressage.
- Les locaux OM devront être opaques (parois) et devront permettre la manipulation des bacs.
- La référence retenue pour les locaux OM est celle située Av. du 8 Mai 1945.

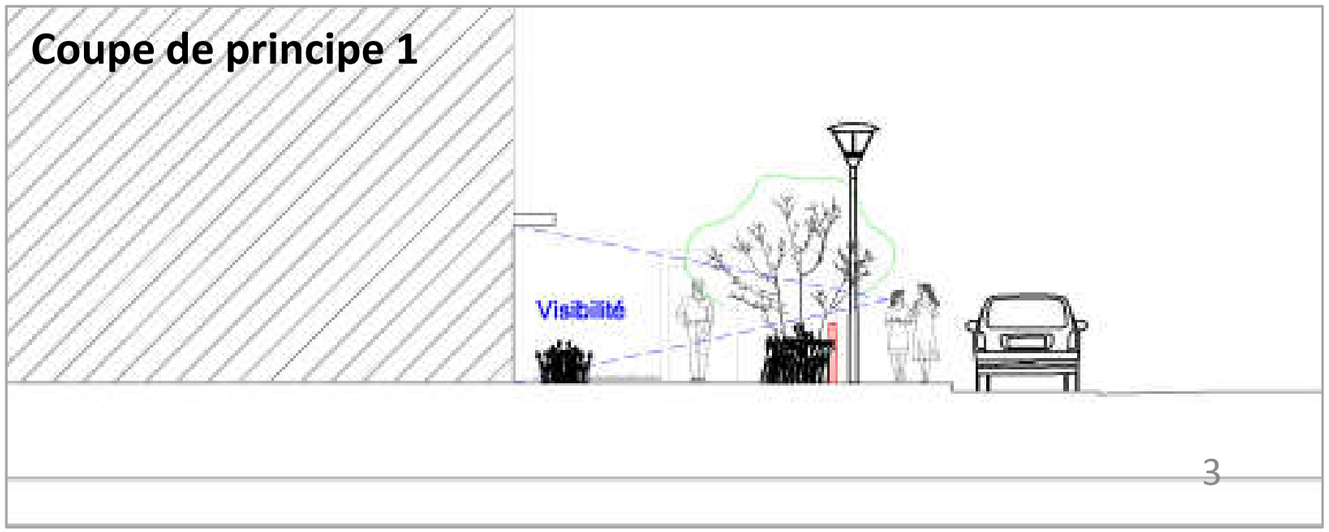
Le stationnement des vélos :

- Des emplacements réservés au stationnement des vélos seront aménagés soit à proximité des halls, soit intégrés dans les espaces verts de la résidence. Ces emplacements seront équipés de structures d'attaches des vélos.

Schéma de principe 1



Coupe de principe 1



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES RÉSIDENCES

Les aires de stationnement :

- Les résidences devront, lorsque cela est possible, proposer une offre de stationnement propre à la résidence (ratio recherché : une place par logement).
- Les aires de stationnement devront être plantées (1 arbres pour 6 places)
- Des emplacements de stationnement pour les deux roues devront être prévus. Ces emplacements seront équipés de structures permettant l'attache des deux roues.
- Selon leur implantation dans le quartier, pour certaines aires de stationnement, les aménagements devront permettre l'installation d'accès contrôlés en cas de reports de problématiques sûreté (voir fiches détaillées).

Les limites mitoyennes entre résidences :

- Les limites mitoyennes entre résidence ne devront pas être franchissables. La limite devra intégrer une grille et devra être plantée de part et d'autre de cette dernière.
- Pour des raisons de fonctionnement social-urbain, certaines limites arrières seront traitées avec des grilles infranchissables également (voir plan et fiches détaillées).

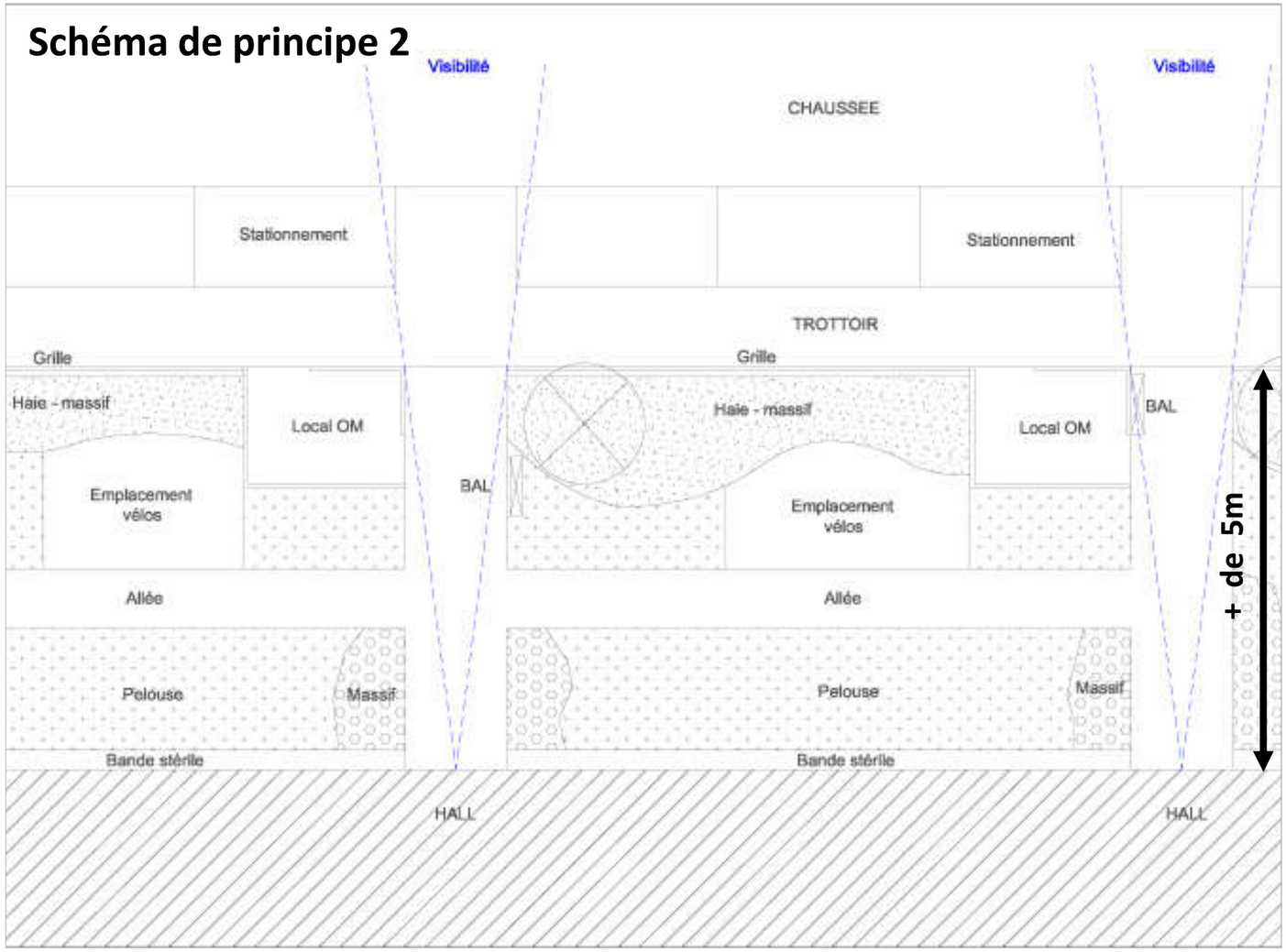
L'éclairage :

- Les résidences devront être éclairées sur les cheminements desservant les halls d'accès.

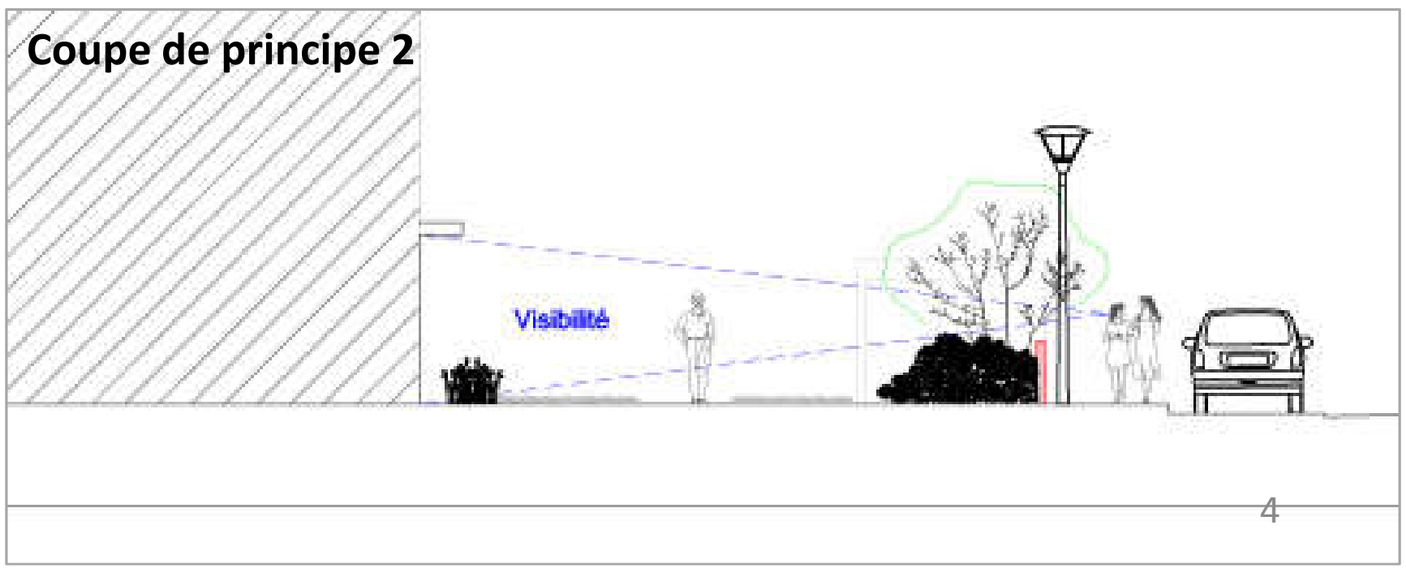
Les locaux à poussettes :

- Les anciens locaux OM pourront être réhabilités en locaux à poussettes sécurisés.

Schéma de principe 2



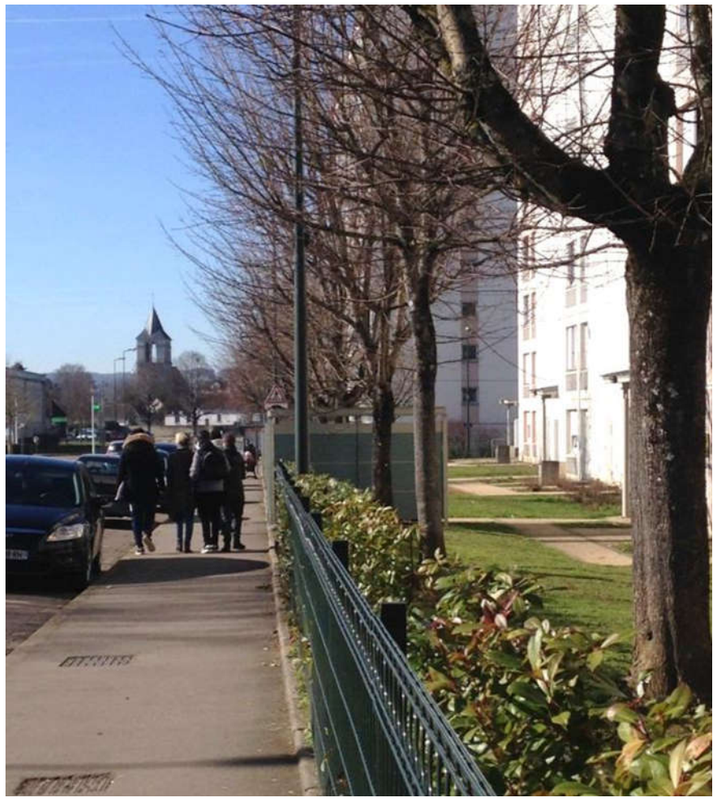
Coupe de principe 2



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

REFERENCES – Exemple de résidentialisation Avenue du 8 mai 1945



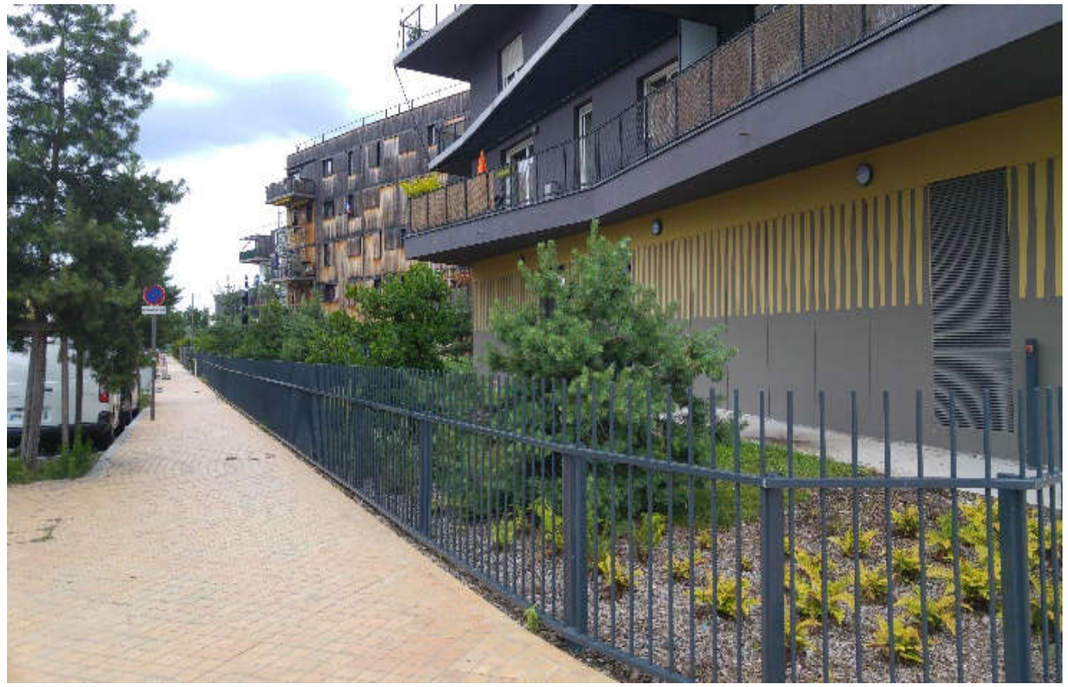




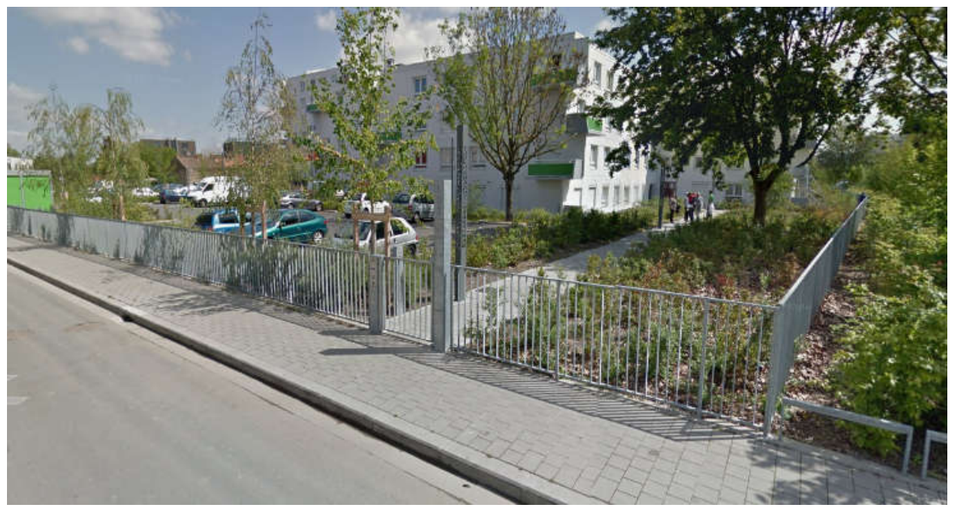


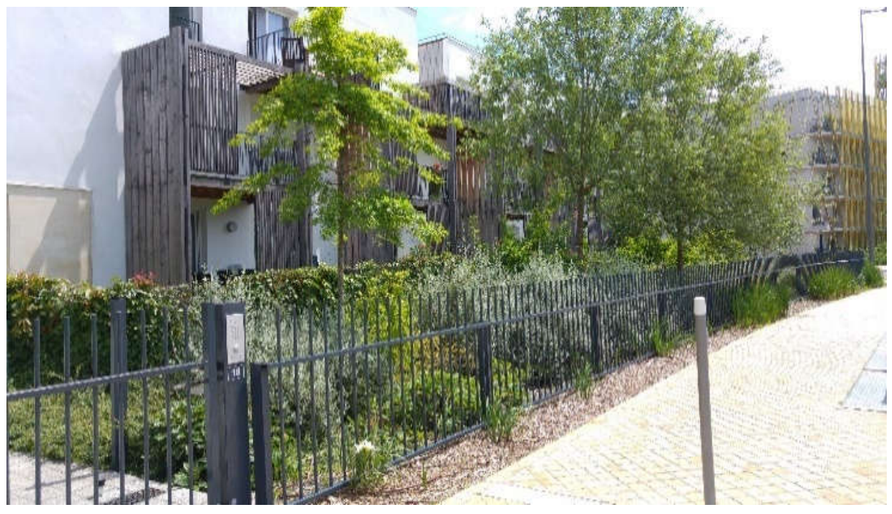
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

REFERENCES – Limites sur rue













DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

REFERENCES – Limites mitoyennes végétalisées









DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

REFERENCES – Aire de stationnement









DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA GESTION (1)

Traitement des pieds d'immeubles :

- Prévoir une bande stérile (min. 50 cm) au droit du bâtiment -> facilite le passage des machines d'entretien (tondeuse)
- Eviter les grandes surfaces de couvre sol sous les fenêtres des bâtiments, privilégier la pelouse -> facilite le ramassage des déchets
- Traiter de manière qualitative les entrées du bâtiment (massifs libres, éviter les épineux) -> concentrer sur ces espaces les efforts d'entretien sur l'accueillance
- Eviter de planter les arbres trop près des façades -> facilite la taille et n'obstrue pas la vue des logements des premiers étages

Traitement des cheminements piétons :

- Respecter les cheminements piétons existants et leurs tracés naturels -> évite le piétinement des espaces plantés n'intégrant pas les cheminements naturels. Prévoir d'ajuster les aménagements aux usages.
- Généraliser les revêtements pouvant être brossés pour les cheminements -> respect de la loi Labbé
- Eviter les bordures de guidage le long des cheminements -> facilite le passage des machines

Traitement des limites résidentielles :

- Eviter les haies à tailler, privilégier les haies libres -> évite la taille saisonnière
- Si traitement des limites par des talus, privilégier des talus plantés ou bien prévoir des pentes permettant le passage des machines
- Pour les limites des résidences ne devant pas être traversées, traiter de manière qualitative ces limites -> prévoir grilles sur support maçonné doublées de végétation côté de la résidence.

Traitement des espaces verts résidentiels :

- Privilégier au maximum les espaces plantés libres (limiter les tailles)
- Eviter les grandes surfaces de pelouse et privilégier les massifs arbustifs de plantes vivaces.

Traitement des espaces de stationnement :

- Planter les aires de stationnement -> 1 arbre pour 6 places
- Eviter la pelouse sur les bandes de séparation des stationnement -> évite le piétinement et facilite la gestion.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA GESTION (2)

De manière générale il est recommandé de :

- **Concevoir les espaces en étant soucieux des conditions de travail des agents d'entretien et donc de l'ergonomie des activités d'entretien :**

Un espace sera d'autant mieux entretenu que sa conception ne crée pas des conditions de travail difficiles pour les agents qui en ont la charge. Il importe donc de veiller à l'ergonomie des activités d'entretien que leur conception implique.

- **Assurer l'accessibilité des espaces à entretenir :**

Les espaces difficilement accessibles (voire inaccessibles) sont pénibles à entretenir et rebutent les agents d'entretiens.

- **Privilégier des matériaux robustes dont l'entretien et le remplacement sont aisés :**

Il convient d'attacher beaucoup d'importance au choix des matériaux en privilégiant les matériaux robustes dont l'entretien est aisé. Ne pas proposer des revêtements et des pavages de multiples sortes et de couleurs variées qui s'avèrent difficiles à remplacer.

- **Délimiter clairement les espaces publics et les espaces privés :**

La confusion des espaces publics et des espaces privés génère aussi une confusion des responsabilités de gestion entrainant des difficultés d'entretien et une dégradation des aménagements.

- **Ne pas créer d'espaces nécessitant une gestion mutualisée entre les différents propriétaires des espaces et des immeubles :**

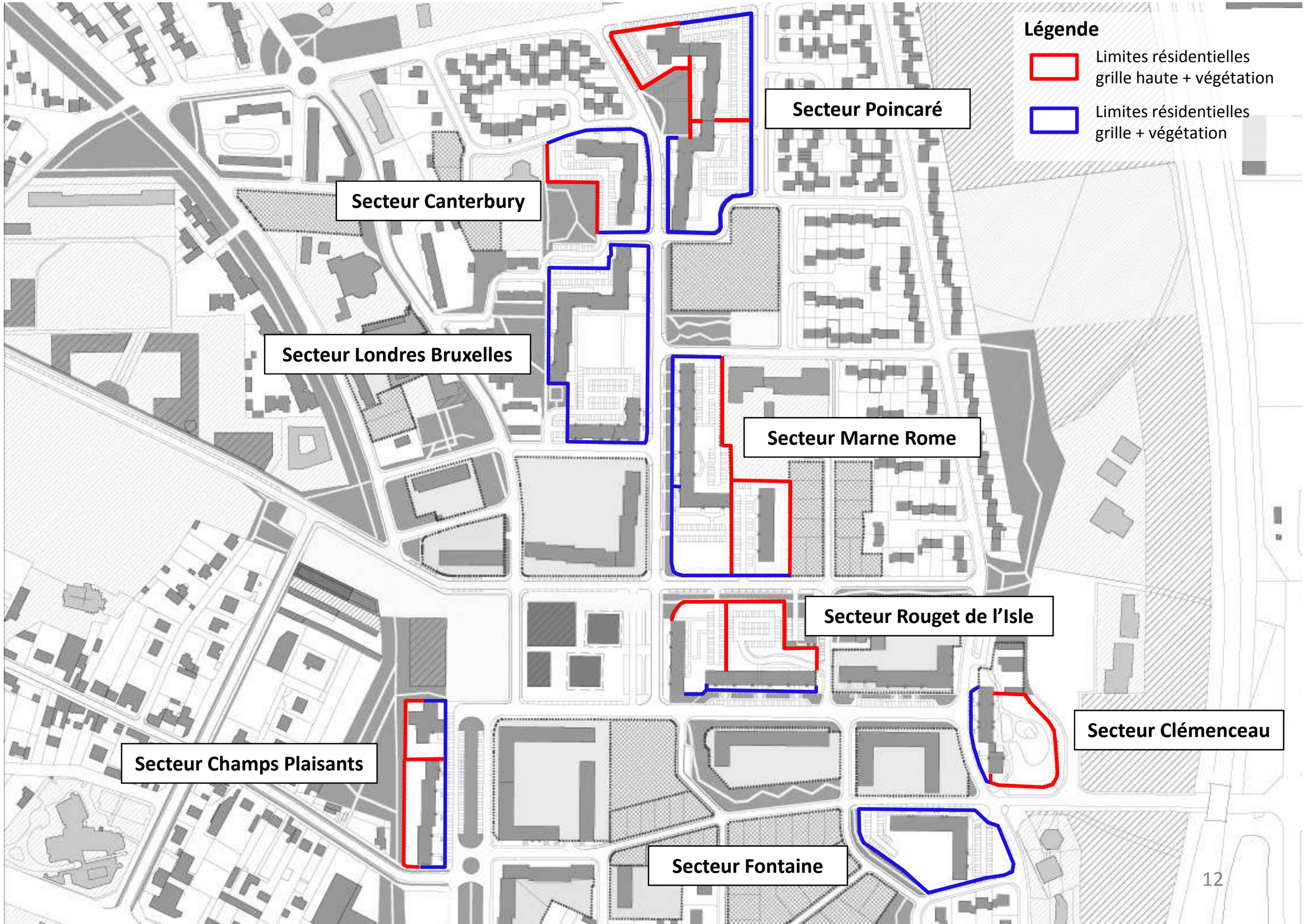
La création d'espaces nécessitant une mutualisation de la gestion est une source de conflits entre les différents propriétaires de ces espaces. Ce genre de problème ne se pose pas au cours des premières années de fonctionnement, lorsque les équipements sont neufs. Mais dès que des dégradations apparaissent, généralement au bout de 4 ou 5 ans et qu'il faut engager des travaux de réparation les provisions consacrées à la gestion sont souvent insuffisantes et les différents propriétaires rechignent à accroître leurs contribution au financement de ces coûts de gestion.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

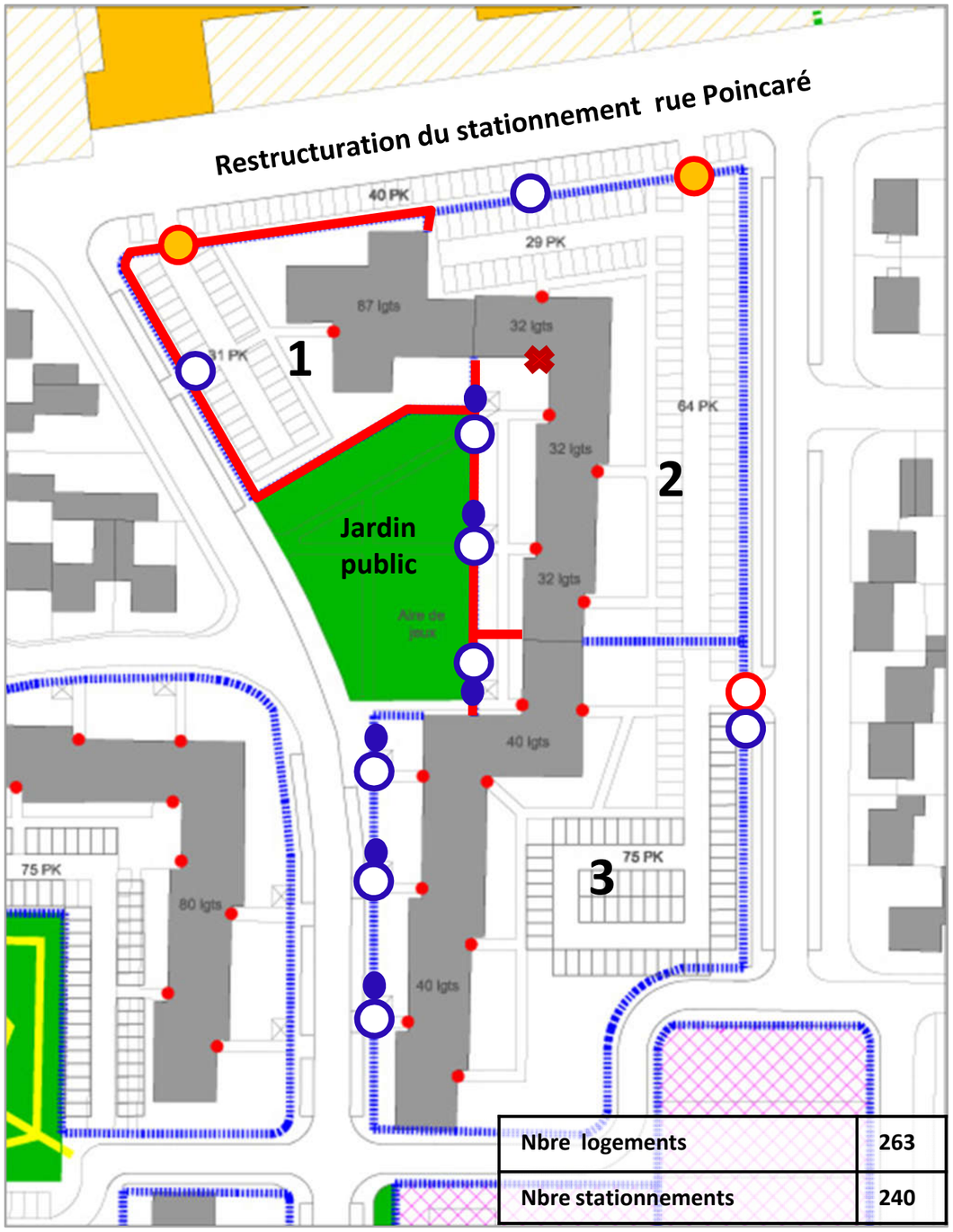
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PLAN DE REPERAGE DES SECTEURS RESIDENTIELS



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Poincaré – principes programmatiques









Résidence 1 (87 lgts):

- Résidentialisation forte de la tour avec grille haute,
- Création d'une aire de stationnement (env. 31 pl.) avec possibilité d'installer un accès véhicule contrôlé en cas de reports de problématiques sûreté,
- Restructuration stationnement sur rue Poincaré (env. 40 pl.),
- Création de 1 accès piétons

Résidence 2 (96 lgts) :

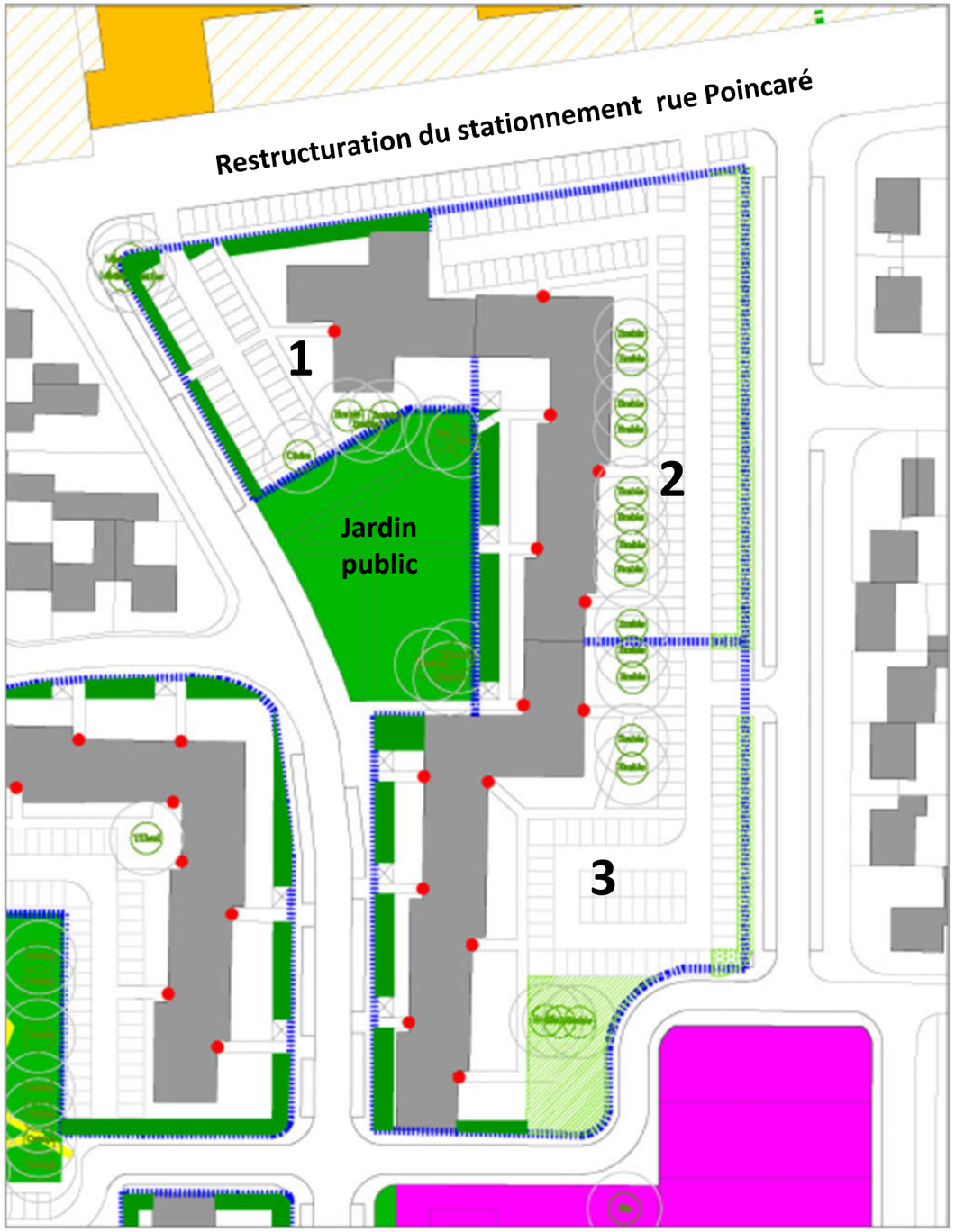
- Résidentialisation forte avec grille haute des bâtiments R+7 côté jardin public,
- Restructuration de l'aire de stationnement (env. 93 pl.) à l'arrière avec possibilité d'installer un accès véhicule contrôlé en cas de reports de problématiques sûreté,
- Fermeture du hall traversant situé au 64 rue Poincaré donnant sur l'Av. de la Marne
- Création de 3 accès piétons

Résidence 3 (80 lgts):

- Restructuration et création d'une aire de stationnement (env. 75 pl.) à l'arrière
- Création de 5 accès piétons

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Poincaré – préconisations



Arbres existants conservés

Nouveaux arbres

Grands espaces verts résidentiels

Limites résidentielles avant
Haie structurée taillée sur rue

Limites résidentielles arrières
Haie couvre sol port libre





Préconisations paysagères :

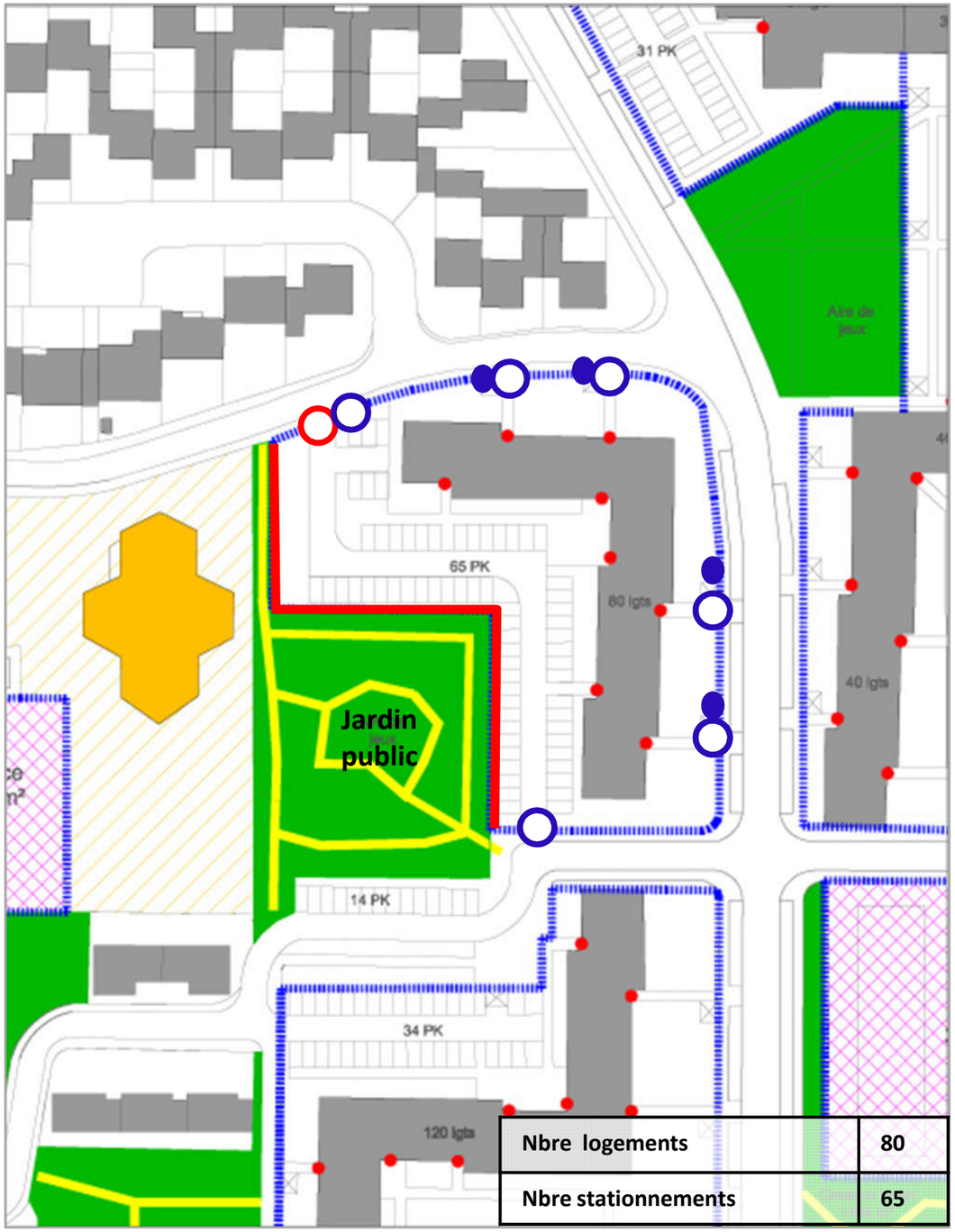
- Accentuer la disposition d'arbres par bosquets de 3 à 5 unités de manière à préserver l'intimité des logements tout en offrant de vues lointaines.
- Préserver le bosquet d'érables devant l'entrée Sud.
- Préserver le bosquet de pins à l'angle Sud de la tour.
- Suppression des arbres disposés de manière linéaire.

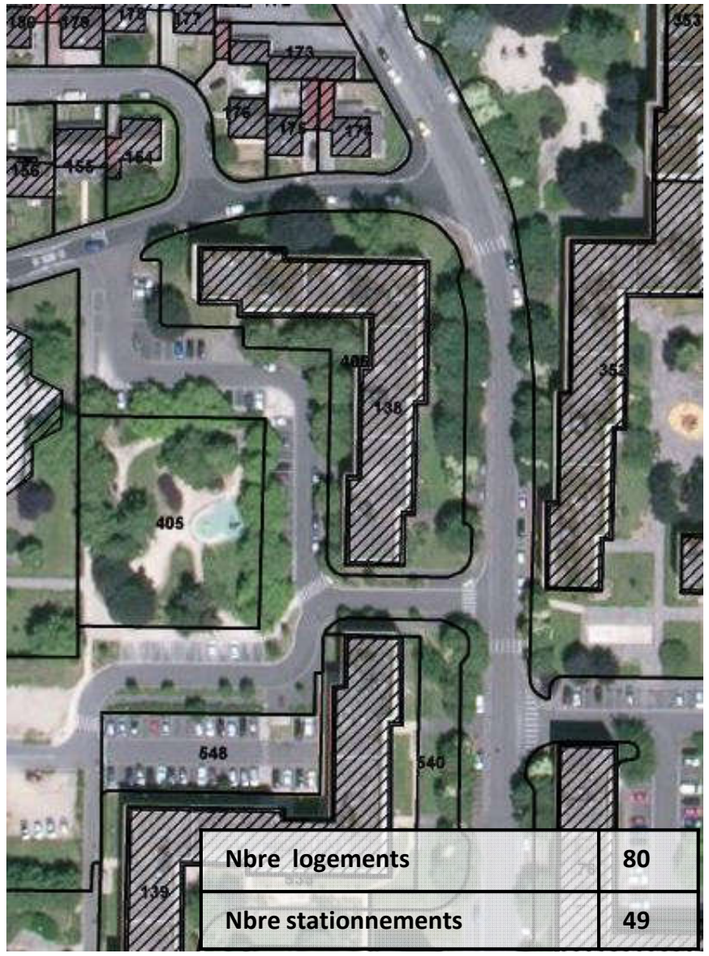
Préconisations sûreté :

- Prévoir une sécurisation forte de la tour et de ses parkings aériens (quittancement) afin de prévenir les mésusages (regroupements, trafic…) et les troubles à la tranquillité résidentielle (nuisances sonores …).
- Veiller à mettre à distance la tour de la voie de desserte des parkings afin d'éviter l'effet drive propice aux trafics de stupéfiants.
- Prévoir un contrôle d'accès pour le parking de la résidence 2 afin d'éviter les reports de stationnement liés aux équipements (+ phénomène de mécanique sauvage présent aujourd'hui).
- Renforcer la résidentialisation aux abords du jardin public afin de clarifier la domanialité et préserver les halls.
- Un traitement de la végétation du jardin public qui devra permettre une visibilité vers les halls et accès piétons.
- Cloisonner la résidence en trois parties par un renforcement ponctuel de la limite, traitement physique et paysager (dans la largeur) pour éviter le passage tout en garantissant la visibilité et la convivialité.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Canterbury – principes programmatiques









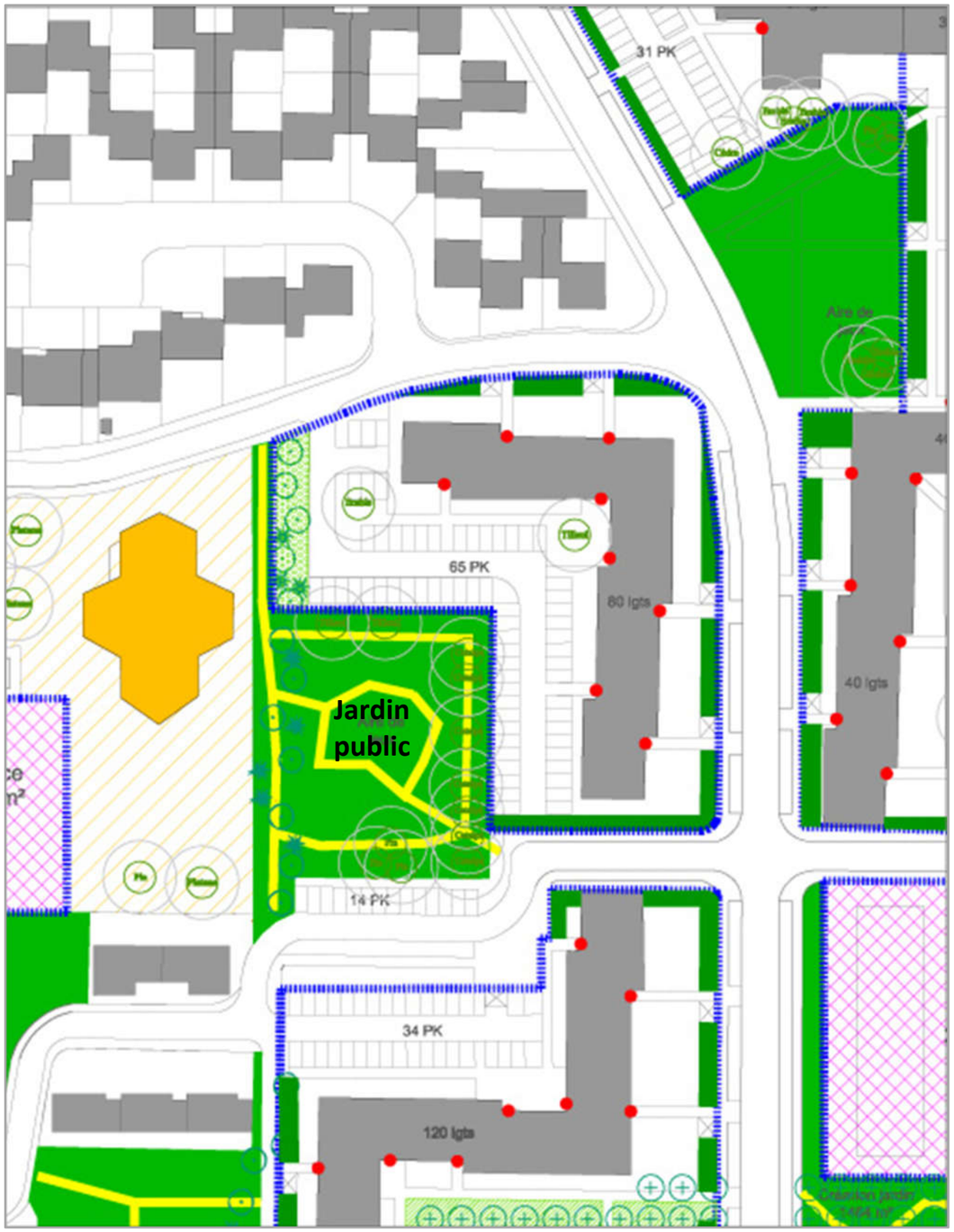
Principes programmatiques :

- Résidentialisation du bâtiment, avec grille haute côté jardin public
- Privatisation de la voie et fermeture de la rue de Berlin au sud, accès véhicule par la rue de Canterbury
- Restructuration de l'aire de stationnement (env. 65 pl.)
- Création de 6 accès piétons
- Déplacement de la collecte des OM sur l'Av. de la Marne

Limite résidentielle grille haute + végétation
Limite résidentielle grille + végétation
Accès véhicule
Accès piétons
Collecte OM
Fermeture hall traversant

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Canterbury – préconisations



Arbres existants conservés

Nouveaux arbres

Grands espaces verts résidentiels

Limites résidentielles avant
Haie structurée taillée sur rue

Limites résidentielles arrières
Haie couvre sol port libre





Préconisations paysagères :

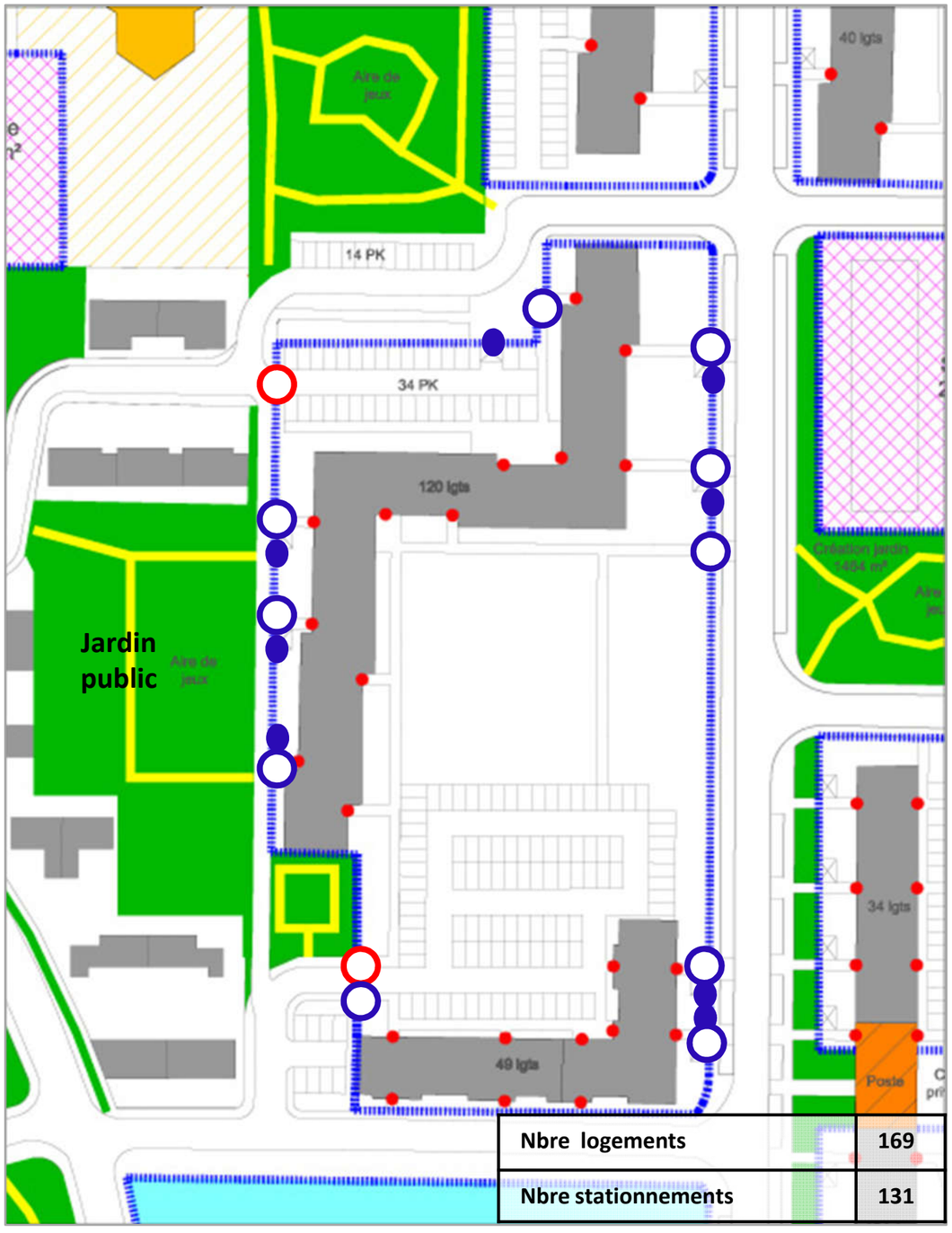
- Suppression des arbres trop prêt des façades pour limiter les interventions d'élagage et ouvrir des vues sur le square
- Maintien des arbres en forme libre sur les pignon aveugles et à l'angle intérieur du bâtiment

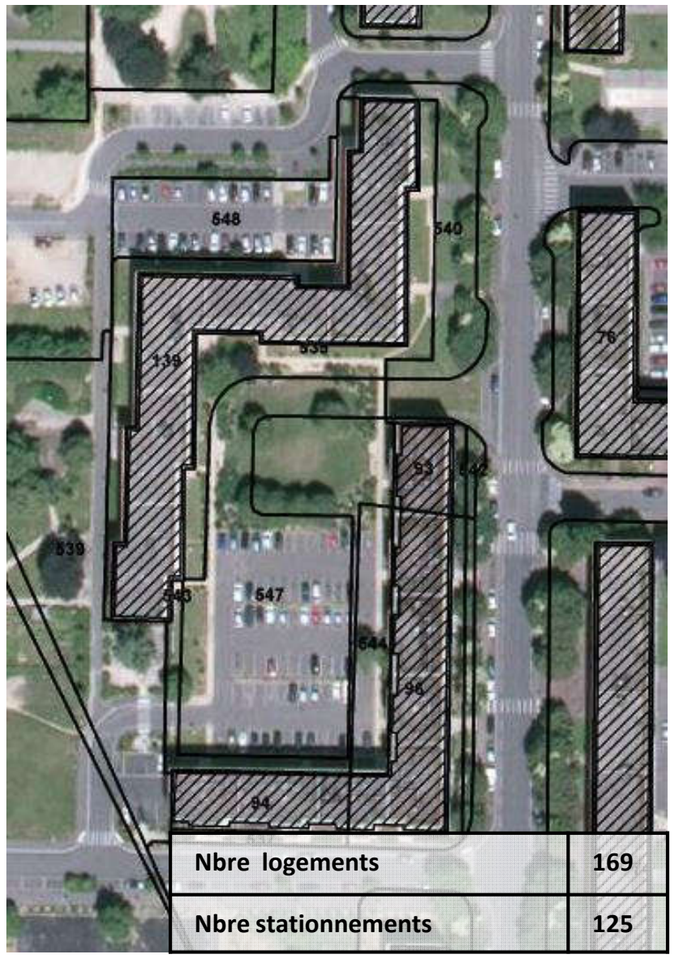
Préconisations sûreté :

- Mettre en place une résidentialisation forte entre la résidence et le parc pour éviter le passage et le risque de détournement : vols roulotte, dégradation, regroupement… Une possibilité d'intégrer la clôture aux buttes plantées.
- Assurer une covisibilité entre les logements et le parc (surveillance naturelle).
- Envisager de fermer le jardin public la nuit.
- Sécuriser la venelle : visibilité des accès, traitement de la végétation, porosité entre la limite et la venelle.
- Implanter un lieu d'usage (jardin pédagogique) sur la parcelle de l'école pour générer une appropriation positive sur le secteur.
- Développer une appropriation positive des pieds d'immeubles côté parc : RDC habités, végétalisation, jardinière…

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Londres Bruxelles – principes programmatiques









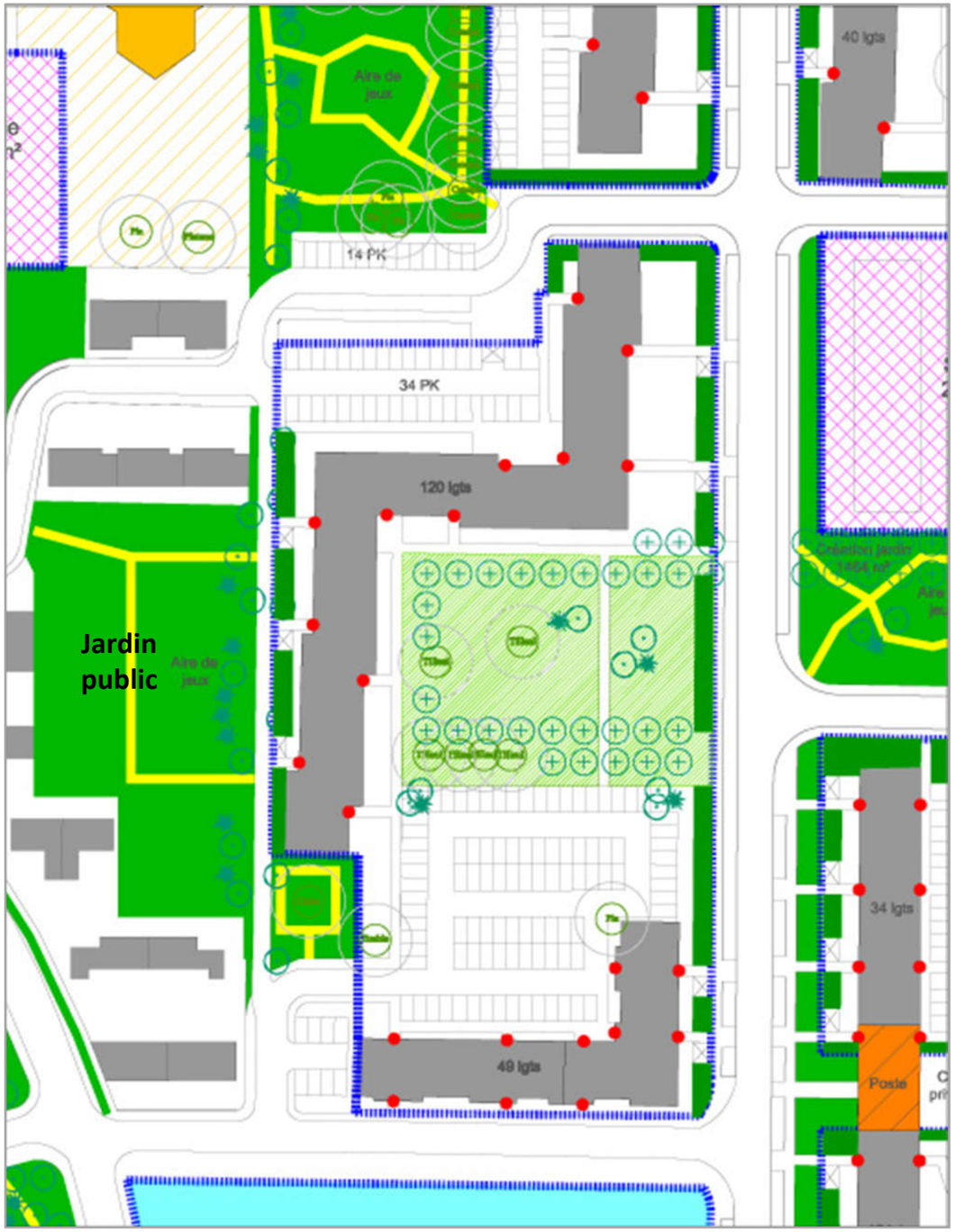
Principes programmatiques :

- Restructuration et agrandissement de l'aire de stationnement au sud (env. 97 pl.)
- Prolongement de la limite résidentielle du bâtiment Londres sur Av. de la Marne
- Préservation de la résidentialisation faite au nord lors du PRU 1
- Remplacement des collectes OM
- 10 accès piétons
- 2 accès véhicules

Limite résidentielle grille haute + végétation
Limite résidentielle grille + végétation
Accès véhicule
Accès piétons
Collecte OM
Fermeture hall traversant

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Londres Bruxelles – **préconisations**







Préconisations paysagères :

- Maintenir autant que possible l'espace vert résidentiel en échos au futur square de l'autre côté de l'avenue de la Marne
- Maintenir l'alignement de tilleuls en limite des stationnements (effet de clos)
- Garantir la préservation du pin sur l'aire de stationnement

Préconisations sûreté :

- Veiller à garantir des perspectives depuis les voies circulées sur les différents espaces du cœur d'îlot (limite basse et accueillante, entretien de la végétation, mise en valeur des entrées, limiter les stationnements publics au niveau des accès à la résidence, covisibilité entre les différents lieux d'usages…).
- Garantir la visibilité et la lisibilité des cheminements piétons, essentielles à la mise en sûreté des usagers et le bon fonctionnement des espaces extérieurs de l'îlot.

Arbres existants conservés

Nouveaux arbres

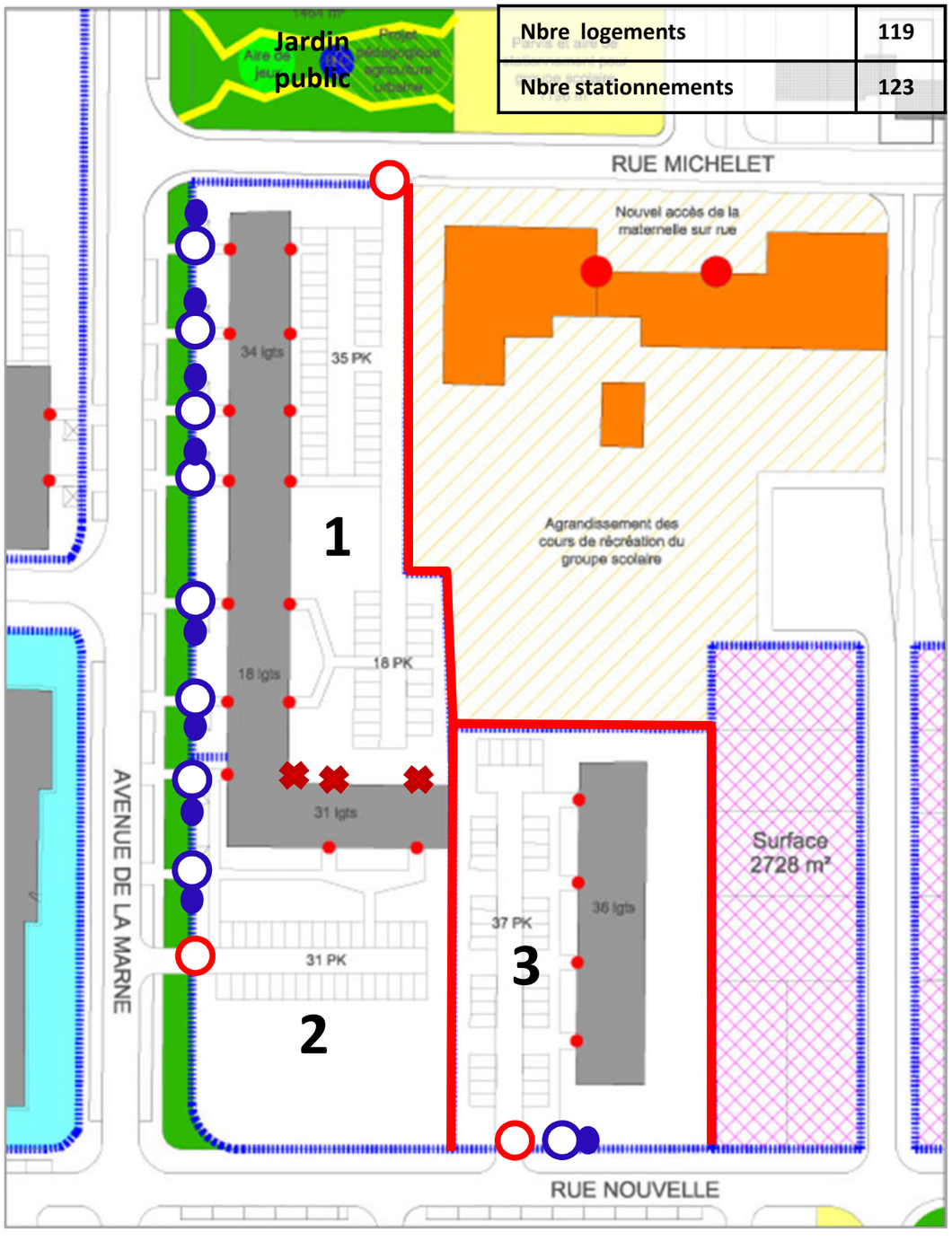
Grands espaces verts résidentiels

Limites résidentielles avant
Haie structurée taillée sur rue

Limites résidentielles arrières
Haie couvre sol port libre

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Marne Rome – principes programmatiques



Nbre logements	119
Nbre stationnements	123

Limite résidentielle grille haute + végétation

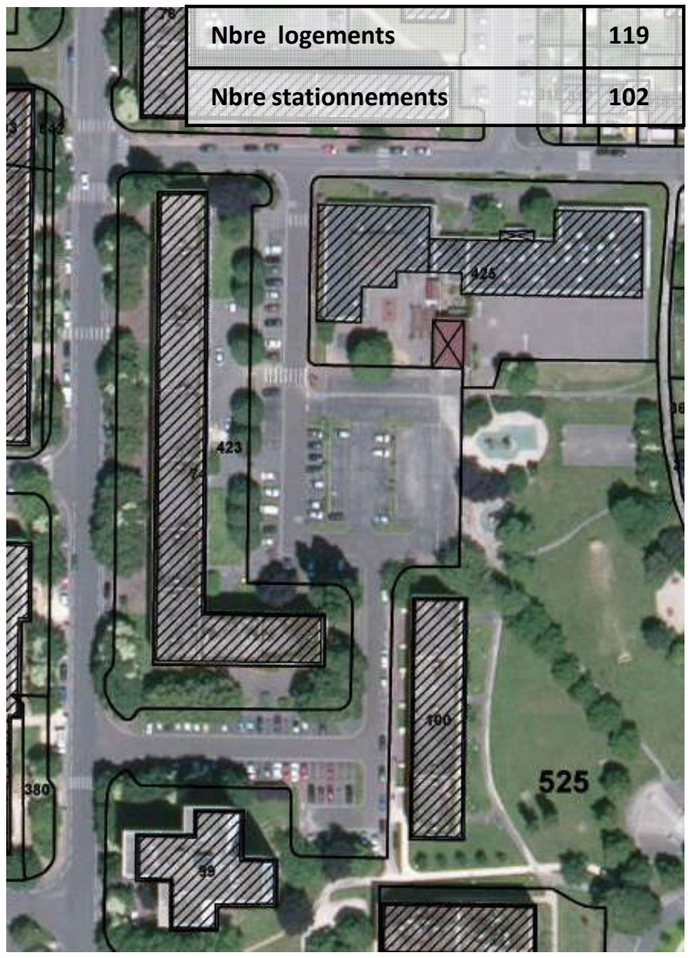
Limite résidentielle grille + végétation

Accès véhicule

Accès piétons

Collecte OM

Fermeture hall traversant



Nbre logements	119
Nbre stationnements	102





Principes programmatiques :

Résidence 1 :

- Création de deux aires de stationnement (env. 35 pl. et 18 pl.) avec un accès véhicule par la rue Michelet
- Création de 6 accès piétons

- **Résidence 2 :**
- Restructuration de l'aire de stationnement (env. 31 pl.) avec accès véhicule par Av. de la Marne
- Fermeture des 3 halls traversants donnant sur l'ancienne rue de Rome
- Création de 2 accès piétons

Résidence 3 :

- Restructuration de l'aire de stationnement (env. 37 pl.) avec accès véhicule par la nouvelle voie
- Création d'un accès piétons

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Marne Rome – préconisations



Arbres existants conservés

Nouveaux arbres

Grands espaces verts résidentiels

Limites résidentielles avant
Haie structurée taillée sur rue

Limites résidentielles arrières
Haie couvre sol port libre





Préconisations paysagères :

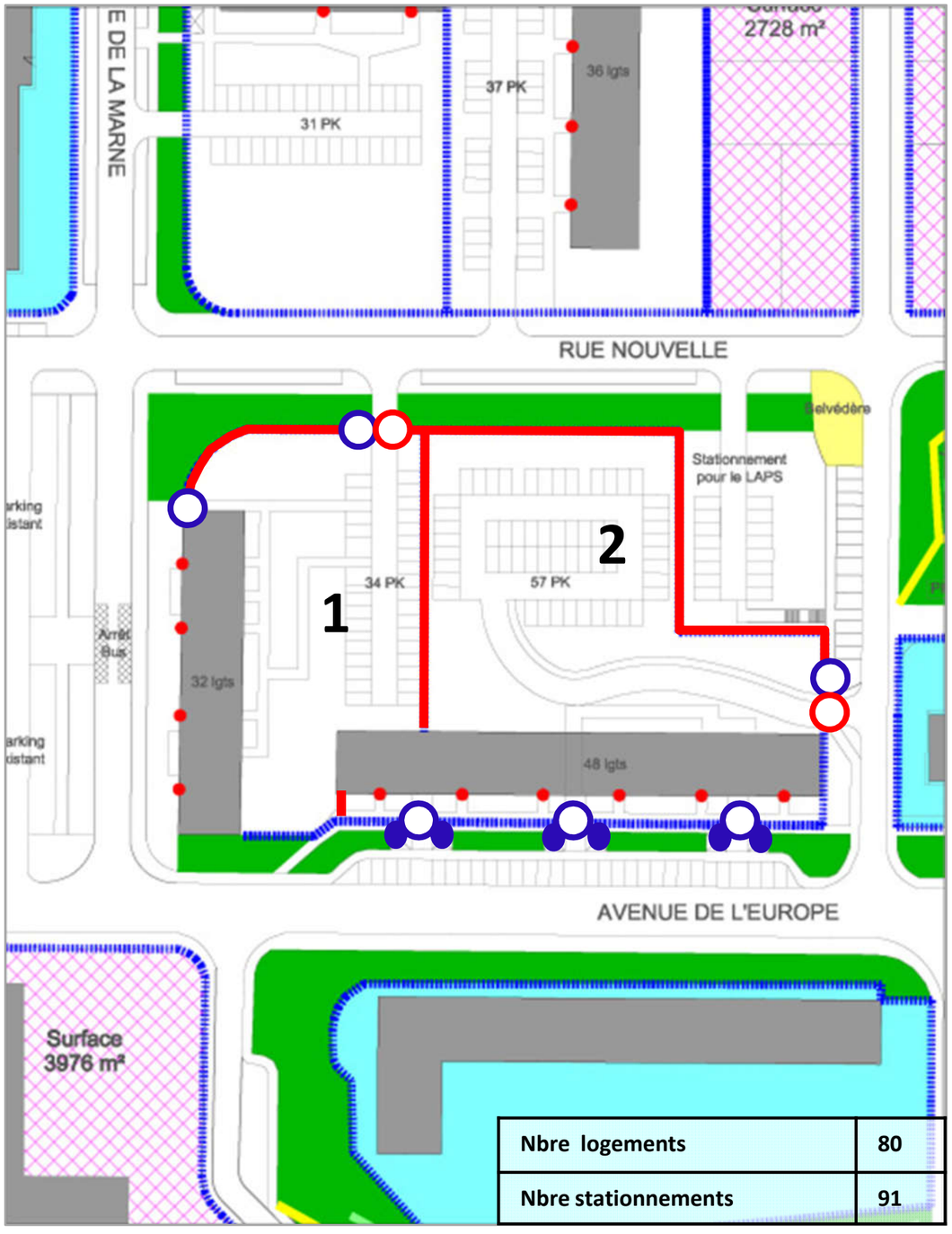
- Profiter de la largesse du site pour fabriquer un paysage d'intérieur d'ilôt au-delà des périmètres résidentiels.
- Supprimer les arbres qui nécessitent des interventions d'élagage car trop proches des façades.
- Planter des arbres par bosquet loin des façades et des circulations véhicules.

Préconisations sûreté :

- Créer des entités réduites afin de faciliter la gestion et de diminuer les espaces de grandes dimensions librement accessibles.
- Marquer une séparation franche entre les résidences et privilégier la covisibilité, clôture de forte hauteur doublée d'une bande plantée éventuellement discontinue.
- Sécuriser les abords du groupe scolaire contre les stationnements anarchiques et prendre en compte la réglementation Vigipirate : limite de forte hauteur, protection des abords contre stationnements…).
- Prévoir sur les espaces extérieurs de la résidence 3, dans un premier temps, un espace d'agrément qualitatif.
- Fermer les halls traversants entre le secteur 2 et 3 afin d'éviter la porosité et les itinéraires de fuites.
- Assurer l'accessibilité à la cour privative pour les convoyeurs de fonds, préserver la pérennité de la voie : sans obstacles ni contraintes (dispositif de protection, stationnement anarchique…). La sortie du véhicule doit être possible sans que celui-ci ne soit obligé de faire de manœuvre particulière (marche arrière notamment). La configuration urbaine est aujourd'hui peu propice à un accès sécurisé pour le convoyeur.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Rouget de l'Isle – principes programmatiques



Limite résidentielle grille haute + végétation

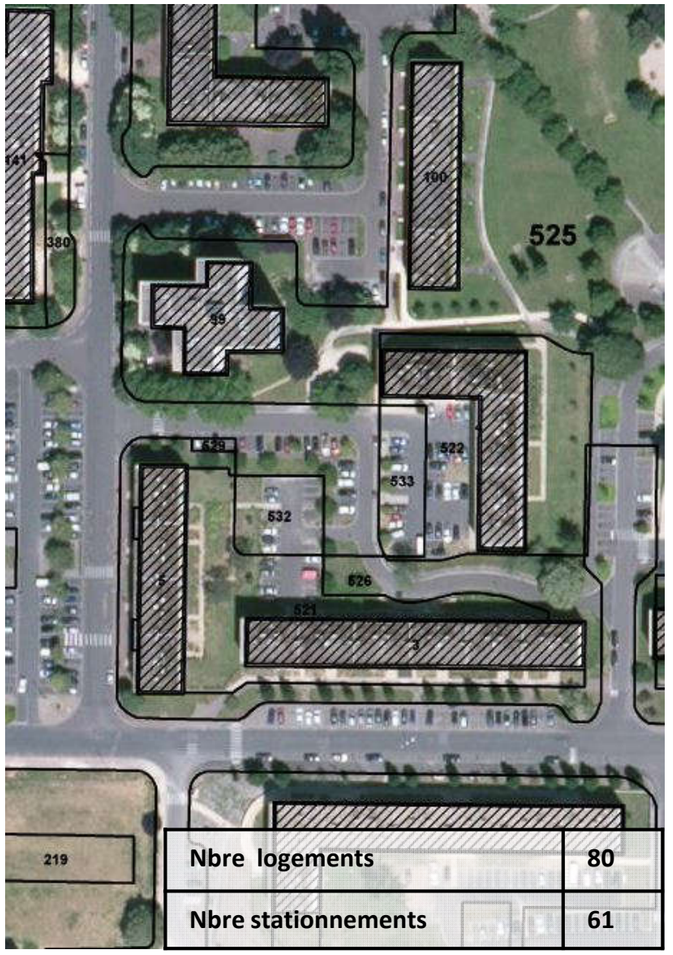
Limite résidentielle grille + végétation

Accès véhicule

Accès piétons

Collecte OM

Fermeture hall traversant







Principes programmatiques :

Résidence 1 :

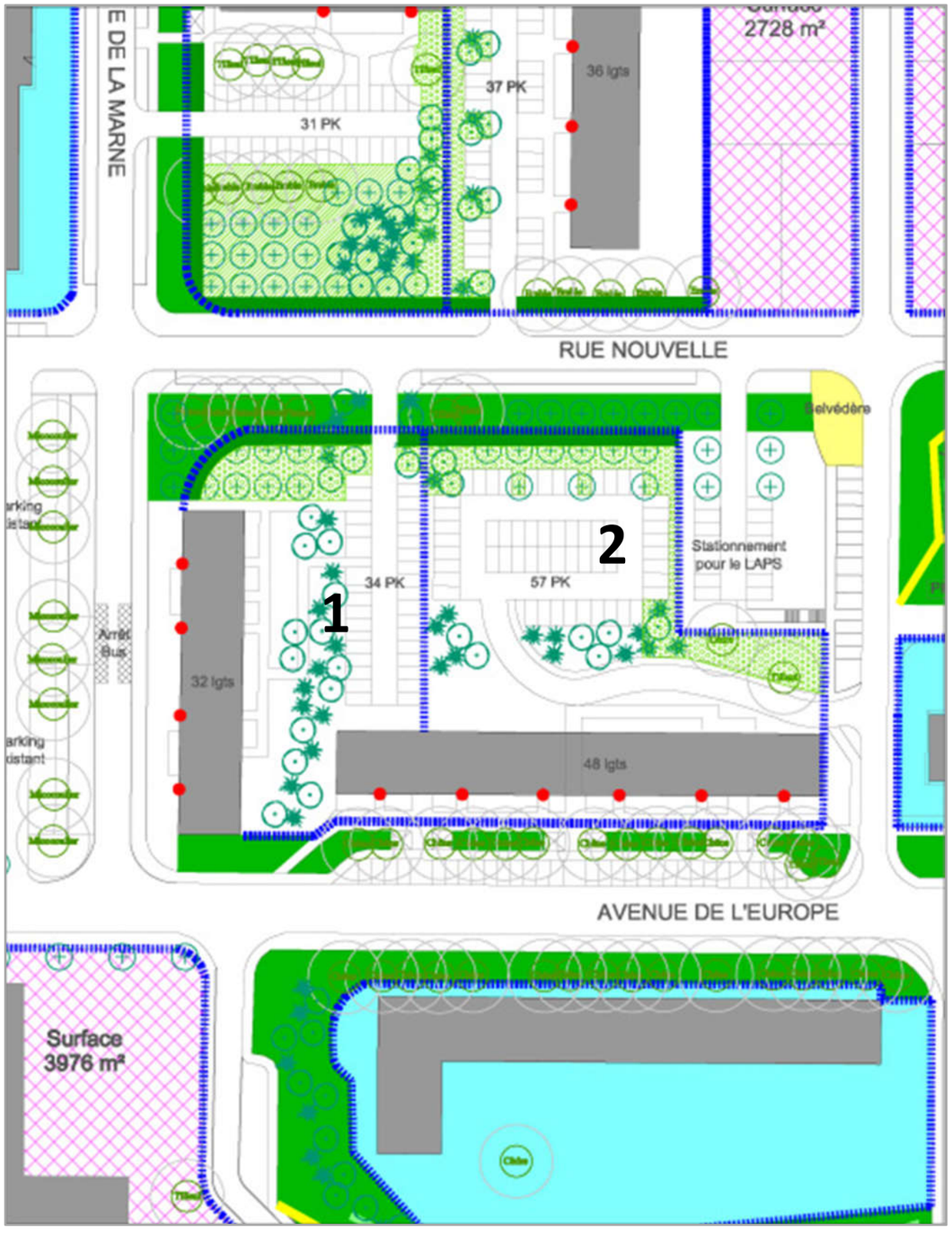
- Agrandissement de l'aire de stationnement (env. 34 pl.) et création d'un accès véhicule par la voie nouvelle.
- Maintient des halls non traversants et création d'un accès piéton au droit du bâtiment pour accès à l'aire de stationnement.

Résidence 2 :

- Restructuration et agrandissement de l'aire de stationnement (env. 57 pl.) desservie par l'ancienne rue Rouget de l'Isle qui est privatisée et préservée en partie.
- Maintient des halls non traversants et du passage pour l'accès à l'aire de stationnement.
- Déplacement de la collecte des OM sur l'Av. de l'Europe.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Rouget de l'Isle – **préconisations**







Préconisations paysagères :

- Profiter du déjà là pour organiser l'intérieur de la résidence (voirie d'accès courbe + arbres conservés)
- Profiter de la rupture topographique pour aménager un paysage et cloisonner les usages.

Préconisations sûreté :

- Porter une attention particulière à cette résidence, située à proximité immédiat de la centralité (risque de troubles, trafic, regroupement…).
- Segmenter la résidence en deux secteurs pour faciliter la gestion (ne pas permettre la connexion entre les deux secteurs) et complexifier les itinéraires de fuites.
- Mettre en place une résidentialisation forte pour marquer la domanialité et préserver la résidence des stationnements anarchiques et des troubles.
- Développer des espaces extérieurs privés clairs et lisibles, limiter les recoins (un enjeu ici dans le traitement de la topographie).
- Proscrire les halls traversants sur les résidences 1 et 2 afin d'éviter les détournements d'usages, les itinéraires de fuites et le trafic de produits stupéfiants.

Arbres existants conservés

Nouveaux arbres

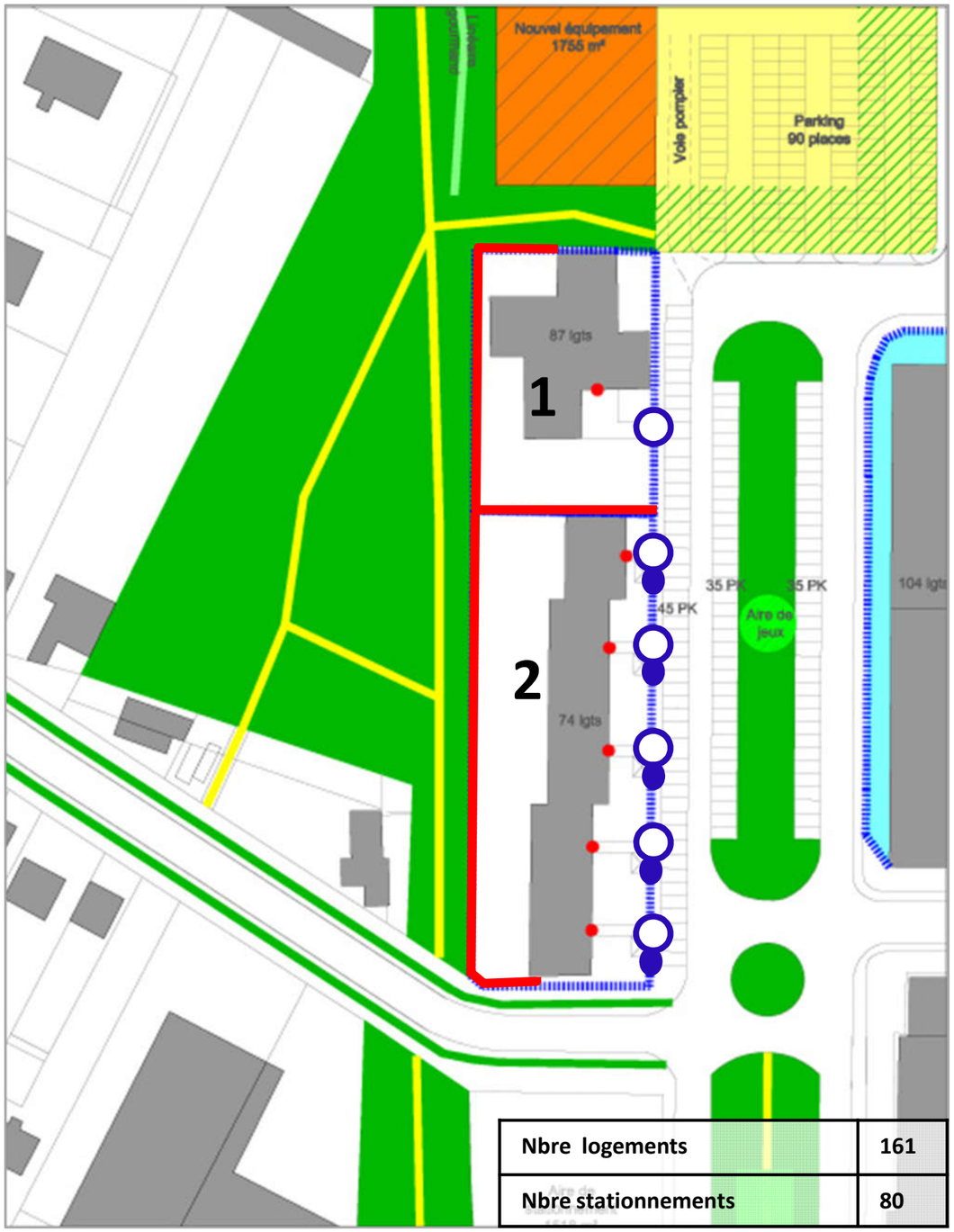
Grands espaces verts résidentiels

Limites résidentielles avant
Haie structurée taillée sur rue

Limites résidentielles arrières
Haie couvre sol port libre

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Champs Plaisants – principes programmatiques



Limite résidentielle grille haute + végétation

Limite résidentielle grille + végétation

Accès véhicule

Accès piétons

Collecte OM

Fermeture hall traversant







Principes programmatiques :

Résidence 1 :

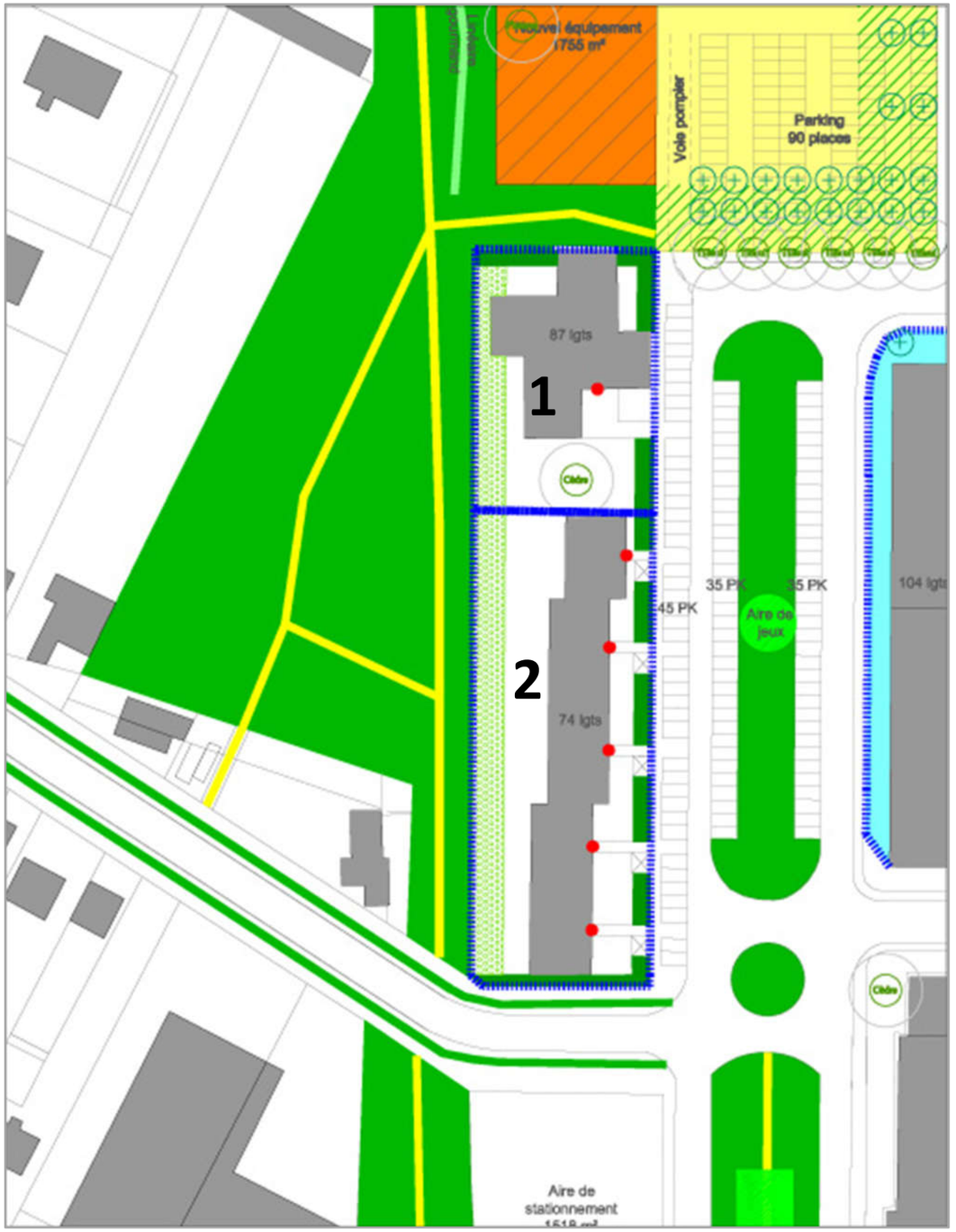
- Résidentialisation forte avec grille haute de la tour
- Création d'un accès piéton
- Stationnement sur l'espace public

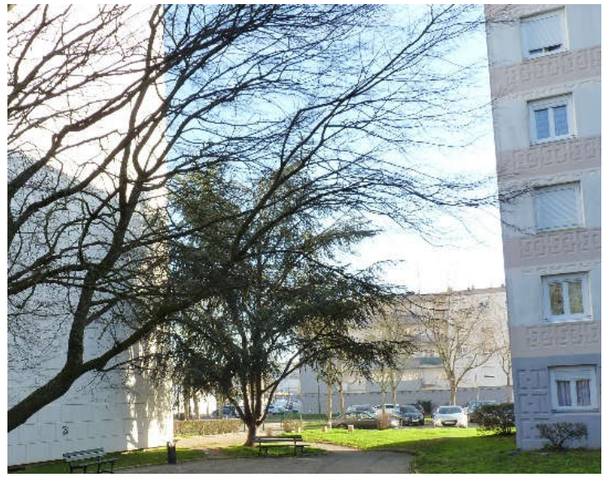
Résidence 2 :

- Résidentialisation des bâtiments
- Maintient des halls non traversants avec cheminement au droit du bâtiment par le sud pour accéder au jardin arrière.
- Création de 5 accès piétons
- Stationnement sur l'espace public

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Champs Plaisants – **préconisations**







Préconisations paysagères :

- Travailler l'interstice entre la tour et l'immeuble en jardin d'entrée d'immeuble (maintien du cèdre existant).
- Profiter du merlon de terre le long de la coulée verte pour marquer la limite arrière résidentielle.

Préconisations sûreté :

- Éviter de créer une porosité trop importante entre la coulée verte, la résidence et la rue.
- Anticiper les reports de délinquance au niveau de la tour : résidentialisation et limite à l'arrière renforcé (proscrire le passage entre la coulée verte et la rue).
- Assurer une linéarité de la limite entre les deux résidentialisations.
- Protéger l'intimité des logements RDC (pour la tour) tout en valorisant leur potentiel de surveillance naturelle côté rue et côté coulée verte.
- Développer à l'arrière du bâtiment 2 un espace convivial pour l'usage des résidents.

Arbres existants conservés

Nouveaux arbres

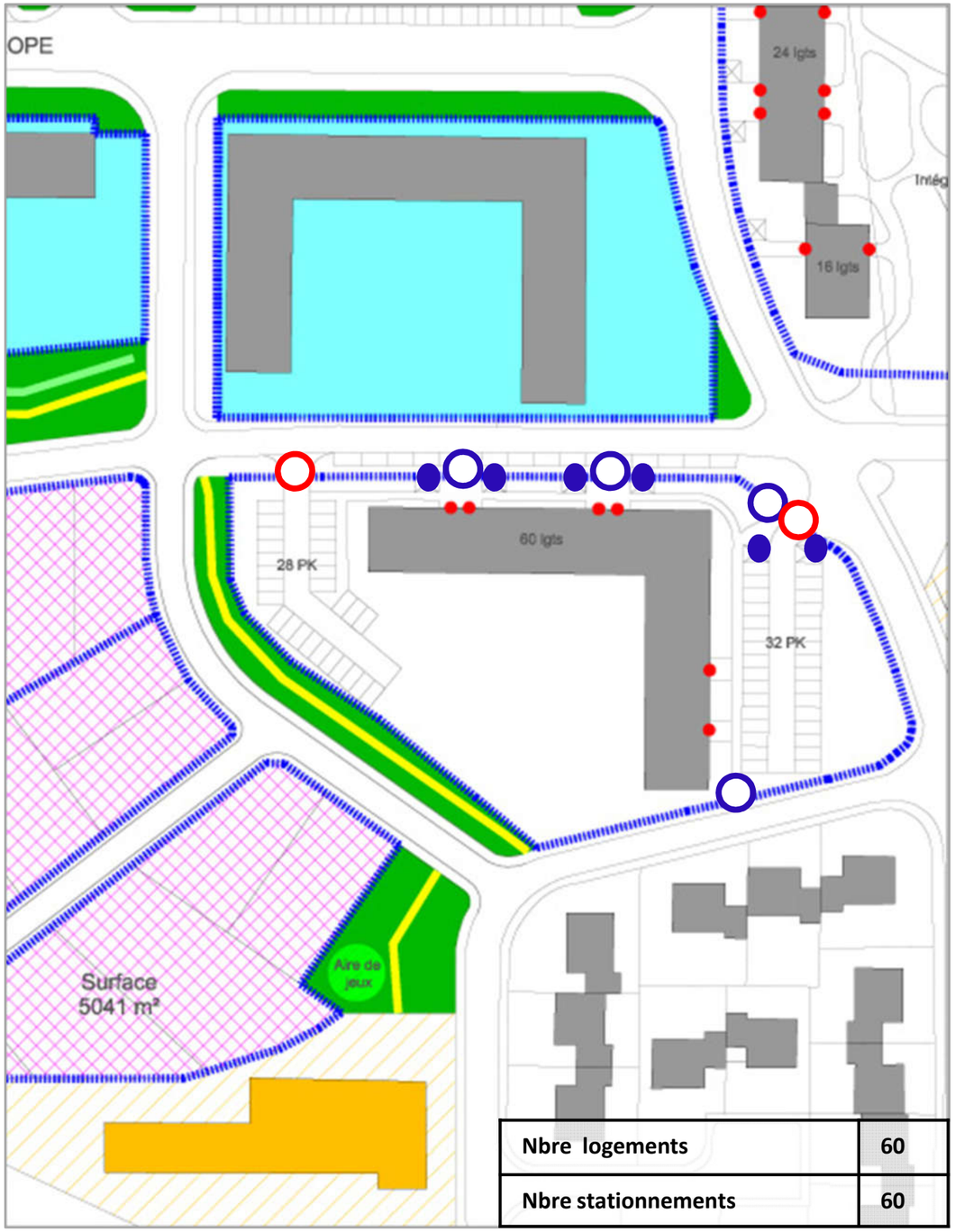
Grands espaces verts résidentiels

Limites résidentielles avant
Haie structurée taillée sur rue

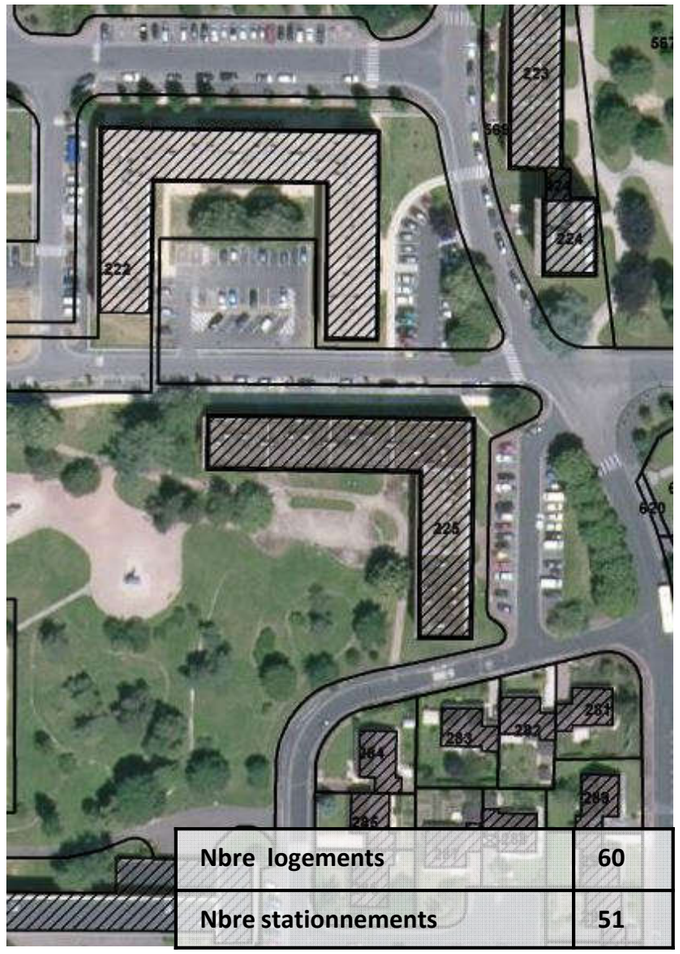
Limites résidentielles arrières
Haie couvre sol port libre

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Fontaine – principes programmatiques



Nbre logements	60
Nbre stationnements	60



Nbre logements	60
Nbre stationnements	51





Principes programmatiques :

- Résidentialisation du bâtiment et de l'aire de stationnement existante.
- Fermeture de la voie résidentielle sur la rue Mauriac et maintient de l'accès Bld Clémenceau.
- Maintien des halls non traversants.
- Création d'une aire de stationnement (env. 28 pl.)
- Création de 4 accès piétons

Limite résidentielle grille haute + végétation

Limite résidentielle grille + végétation

Accès véhicule

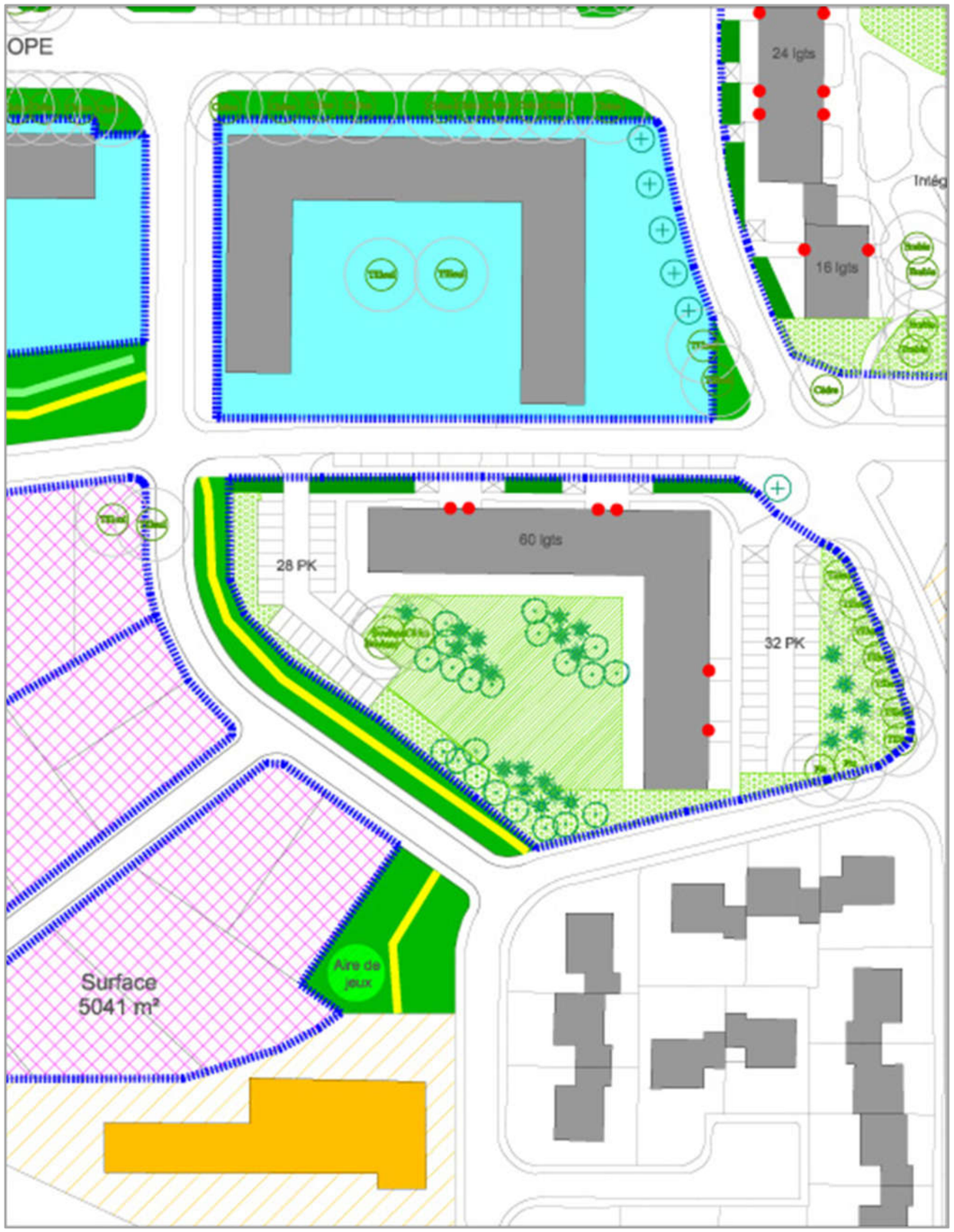
Accès piétons

Collecte OM

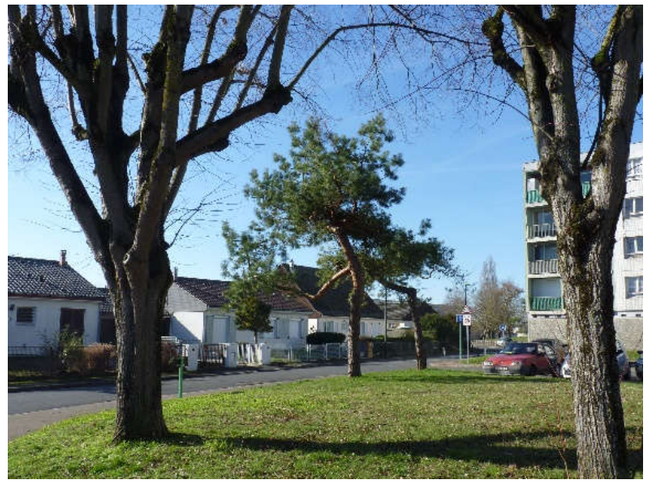
Fermeture hall traversant

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Fontaine – préconisations







Préconisations paysagères :

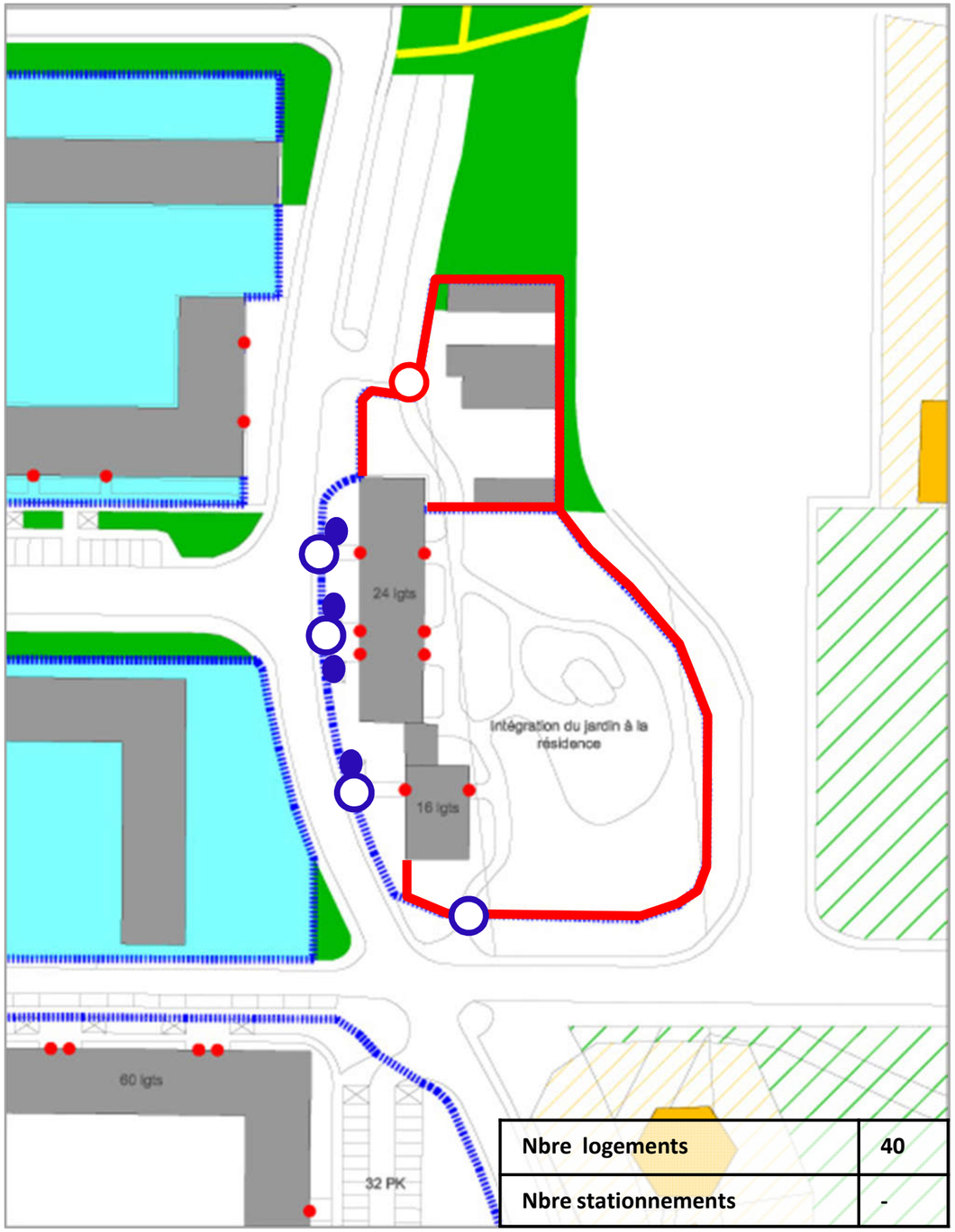
- Confortement de l'alignement de tilleuls Avenue Georges Clémenceau
- Renforcement de la présence d'arbres ponctuels (plantation de nouveau sujets en bosquets)

Préconisations sûreté :

- Mettre en place une résidentialisation qualitative afin de limiter l'impact de la résidence dans l'environnement urbain (espace de transition entre logements individuels et logements collectifs).
- Permettre aux résidents de s'investir sur l'espace privé. Aménager des espaces domesticables : faciles à s'approprier.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Clemenceau – principes programmatiques



Nbre logements	40
Nbre stationnements	-

Limite résidentielle grille haute + végétation

Limite résidentielle grille + végétation

Accès véhicule contrôlé

Accès véhicule

Accès piétons

Collecte OM

Fermeture hall traversant







Nbre logements	40
Nbre stationnements	-

Principes programmatiques :

- Résidentialisation des deux bâtiments et du jardin situé à l'arrière
- Stationnements sur rue
- Création de 4 accès piétons, dont un pour l'accès au jardin réservé aux agents d'entretien

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Secteur Clemenceau – **préconisations**



Arbres existants conservés

Nouveaux arbres

Grands espaces verts résidentiels

Limites résidentielles avant
Haie structurée taillée sur rue

Limites résidentielles arrières
Haie couvre sol port libre





Préconisations paysagères :

- Marquer l'aspect résidentiel en renforçant la présence du cèdre et de l'alignement d'érables en arrière de résidence.
- Affirmer l'effet d'un square dans une résidence (plantation épaisse et opaque en bords de résidence).

Préconisations sûreté :

- Préserver le jardin des intrusions et des risques de troubles à la tranquillité résidentielle : regroupements, trafic, nuisances…
- Mettre en place une résidentialisation permettant de prévenir des stationnements anarchiques (risque fort lié à la création de la mosquée, pression en matière de stationnement).
- Favoriser les usages privés et valoriser le jardin pour garantir une animation et une appropriation de cet espace.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Charte locale d'insertion

2019 – 2029

Nouveau Programme

de

Renouvellement Urbain

ARENES CHAMPS-PLAISANTS

PROJET

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Délégation Territoriale de l'ANRU, représentée par ……,
La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, représentée par ……,

Les maîtres d'ouvrage :
La Ville de SENS, représentée par ……,
Brennus Habitat, représenté par ……,
Domanys, représenté par ……,

Les représentants des Entreprises :
La Fédération Française de Bâtiment représentée par ……,
Le Syndicat départemental des Entrepreneurs des Travaux Publics de l'Yonne, représenté par ……,
La CAPEB Yonne représentée par ……,
L'ARIQ BTP représenté par……

Les acteurs de l'emploi et de l'insertion professionnelle :
Le P.E.I.P.S.[1], représenté par sa présidente en exercice, Madame Clarisse QUENTIN,
Le Pôle Emploi, représenté par ……,
Cap Emploi, représentée par ……,

[Vu la délibération du Conseil Communautaire de Grand Sénonais du …… approuvant la présente convention,
Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Sens du …. approuvant la présente convention,]
Il est convenu ce qui suit :

[1] Pôle Economie et Insertion Professionnelle du Sénonais

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PREAMBULE 4

ARTICLE 1 – LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ARENES / CHAMPS-PLAISANTS 4

ARTICLE 2 – LE CONTEXTE 5

2.1. DONNEES DE CADRAGE 5
2.2. UNE POLITIQUE GLOBALE EN FAVEUR DE L'INSERTION PROFESSIONNELLE, DE L'EMPLOI ET DE LA FORMATION 6
2.3. LE VOLET EMPLOI ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU CONTRAT DE VILLE 2015-2020 8
2.4. LA MOBILISATION DES CLAUSES D'INSERTION 9

ARTICLE 3 – OBJET DU PLAN LOCAL D'APPLICATION DE LA CHARTE INSERTION (PLACI) 10

ARTICLE 4 – LE CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'APPLICATION DE LA CHARTE D'INSERTION 10

ARTICLE 5 – LES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS 11

5.1. ENGAGEMENTS QUANTITATIFS LIES A LA CHARTE NATIONALE 11
5.1.1. DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE SOUTENU PAR L'ANRU (PROJET DE GESTION ARTICLE 8.2) 11
5.1.2. DANS LE CADRE DE LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE 12
5.1.3. EMBAUCHES (DIRECTES OU INDIRECTES) LIEES A L'INGENIERIE DES PROJETS, AU FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS ET AUX ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DU PROJET 13
5.2. ENGAGEMENTS QUALITATIFS POUR FAVORISER UNE DYNAMIQUE DE PARCOURS 13
5.2.1. UN PUBLIC BENEFICIAIRE CIBLE 13
5.2.2. MESURES FAVORISANT LA MISE EN PLACE DE PARCOURS PROFESSIONNALISANT 14

ARTICLE 6 – LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE 15

6.1. MODALITES D'INSCRIPTION DES CLAUSES 15
6.2. MODALITES DE SUIVI 15
6.3. MISSIONS DU FACILITATEUR 15
6.4. FINANCEMENT DES CLAUSES D'INSERTION SUR LE BASSIN D'EMPLOI SENONAIS, DANS LE CADRE DU NPNRU 17

ARTICLE 7 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES 18

7.1. ENGAGEMENTS DU PORTEUR DE PROJET 18
7.2. ENGAGEMENTS DES MAITRES D'OUVRAGE 18

ARTICLE 8 – PILOTAGE, ANIMATION ET COORDINATION DE LA DEMARCHE 19

8.2.1. LE COMITE TECHNIQUE 20

ARTICLE 9 – EVALUATION 20

ARTICLE 10 – DUREE 21

ARTICLE 11 – AVENANTS 21

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais s'est engagée dans le nouveau programme de rénovation urbaine sur le quartier Arénes/Champs-Plaisants.

Conformément à la loi du N°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale, l'ANRU a élaboré une nouvelle charte nationale d'insertion validée le 24 Mars 2015 par son Conseil d'Administration. Cette charte intègre les exigences d'insertion professionnelle des habitants des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) dans le NPNRU.

Dans ce cadre, l'ANRU précise au travers de son règlement général qu'un projet faisant appel aux concours financiers de l'Agence doit se conformer à la charte nationale d'insertion 2014-2024.

Ainsi, le présent **Plan Local d'Application de la Charte Nationale d'Insertion (PLACI**) est établi conformément aux orientations fixées par la nouvelle Charte Nationale d'Insertion.
Afin d'élaborer ce PLACI, une concertation est en cours entre l'Agglomération du Grand Sénonais, les maîtres d'ouvrage, et les différents partenaires concernés que sont les acteurs emploi-insertion et les représentants des entreprises.

Il décrit les engagements du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans la mise en œuvre des mesures d'insertion pour favoriser l'emploi et l'insertion professionnelle des habitants des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville dans le cadre du projet de renouvellement du quartier Arènes/Champs-Plaisants.

ARTICLE 1 – LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ARENES / CHAMPS-PLAISANTS

Dans un premier temps, la Ville de SENS a été le porteur de projet par la convention signée en 2007, intégrant un important dispositif insertion sur plus de 60 000 heures générées par ce premier programme visant à favoriser l'attractivité des territoires concernés ainsi que l'amélioration des conditions de vie et d'emploi des habitants des quartiers concernés.
Cette démarche se prolonge par le programme de renouvellement urbain du quartier des Arénes/Champs-Plaisants pour lequel la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais est désormais porteuse du projet NPNRU, et l'ANRU ont convenu d'un financement.

L'objectif à moyen terme est de faire du quartier des Arénes/Champs-Plaisants un quartier comme les autres quartiers de la ville, une extension du centre-ville pour lui redonner de l'attractivité et un peuplement équilibré, passant par une offre nouvelle suite aux démolitions et aussi de nouveaux équipements publics, le tout accompagné par de grands aménagements d'espaces publics.
Plusieurs axes d'intervention sont identifiés :

- **Créer une véritable centralité articulée** avec le reste du quartier et de sa périphérie en accueillant des équipements renouvelés, en restructurant les espaces publics, Lier les secteurs du quartier à leurs environnements et fragmenter le quartier des Champs-Plaisants :

et en améliorant les liens avec les équipements situés en périphérie du quartier et avec le centre-ville,

- **Mettre la réussite éducative et sportive au cœur du projet,** en créant une continuité éducative (cité éducative et sportive) et culturelle (Espace Savinien) autour d'un nouvel équipement (lien au collège, au lycée, à la bibliothèque et aux écoles),
- **Renouveler l'image des logements par une rénovation**, voire une restructuration des résidences du quartier, dans le parc public,
- **Porter une ambition récréative et sportive** en s'appuyer sur les atouts du quartier que sont les grands parcs urbains en périphérie, aujourd'hui peu qualifiés ;
- **Reconquérir la polarité commerciale et d'équipements des Champs – Plaisants** par la construction d'une polarité sure, animée, diverse et accueillante en intervenant à la fois sur les commerces, les équipements, le patrimoine et les espaces publics.
- **Reconquérir le secteur des Arènes,** pour y mettre en œuvre une stratégie de mutation complète par le changement du patrimoine bâti.

ARTICLE 2 – LE CONTEXTE

L'un des enjeux de ce PLACI est de renforcer le lien entre les clauses sociales mises en place dans **le projet de renouvellement urbain des Arénes Champs-Plaisants** et les dynamiques d'accès à l'emploi et à la formation des habitants des quartiers prioritaires, dimension portée par **le contrat de ville** et ce, **dans un contexte de généralisation des clauses sociales.**

2.1. Données de cadrage

Un quartier prioritaire marqué par une forte précarité économique et sociale

Les données produites par le CGET concernent l'ensemble du quartier prioritaire Arènes-Champs Plaisants, qui comprend 5 636 habitants au 1er janvier 2013.

Selon ces données, ce quartier est un territoire qui concentre les difficultés économiques et sociales.

En effet, **le taux de pauvreté médian sur le quartier est de 52%,** soit plus de deux fois plus que la moyenne observée à l'échelle de la ville (25%).

A titre de comparaison, le QPV Les Chaillots, qui a fait l'objet du premier PRU de la ville, ce taux n'est que de 39%.

Le revenu médian déclaré par unité de consommation est de 7 544€, alors qu'il est de 17 016€ pour Sens en 2014, et de 10 618 € pour Les Chaillots.

Seuls, 21% des ménages sont imposés en 2013, contre 49% en moyenne, à l'échelle de la ville.

Cette précarité monétaire est confirmée par le **nombre élevé de ménages** habitant les Arènes Champs Plaisants tributaires des prestations sociales de la **CAF** : 4146 personnes sont couvertes par au moins une prestation CAF en 2015, et pour **48%** des allocataires, ces aides représentent plus de la moitié de leurs revenus.

Là encore, ces chiffres sont largement supérieurs à ceux que l'on observe pour la ville (36%) ou pour le quartier des Chaillots (39%).

1 076 demandeurs d'emploi étaient recensés en 2016, et 44% d'entre eux cherchaient un poste en tant que manœuvre, ouvriers spécialisés ou ouvriers qualifiés.

Ces chiffres permettent d'expliquer le faible niveau de revenu d'une population, par ailleurs, peu qualifiée.

Par ailleurs, le quartier concentre de nombreux ménages vulnérables d'un point de vue social : 21% des ménages sont des familles monoparentales, qui sont souvent davantage exposées aux risques de précarité monétaire et 13% des ménages sont composés de 5 personnes et plus.

2.2. Une politique globale en faveur de l'insertion professionnelle, de l'emploi et de la formation

La Ville de Sens a pris la décision de s'engager dans une stratégie d'intervention en matière d'emploi en cohérence avec les actions engagées notamment par l'Etat, le Conseil Régional de Bourgogne Franche Comté, le Département de l'Yonne, les EPCI et les acteurs de l'emploi.

Elle a défini dans ce cadre trois priorités comprenant :

- L'articulation entre développement économique, emploi et insertion,
- La fédération des partenariats et l'impulsion de synergies d'acteurs en un point unique d'accueil au sein du LAPS[2],
- Le renforcement des politiques contractuelles avec l'Etat, la Région Bourgogne Franche-Comté et le Département de l'Yonne.

Les orientations retenues comprennent les objectifs :

- De facilitation de l'adéquation entre offre et demande d'emploi par le développement des compétences sur le territoire [en clair, l'enjeu de la formation professionnelle),
- D'anticipation et d'accompagnement des mutations économiques,
- De réduction des inégalités sociales d'accès à l'emploi et de lutte contre les discriminations,
- De soutien aux projets porteurs d'innovation sociale,
- De soutien à l'insertion par l'activité économique,
- De soutien à la création, la reprise, et à l'accompagnement des entreprises.

Notons à ce stade que la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais est intéressée à cette réflexion, en ce sens où :

- De par la Loi NOTRe, l'agglomération apparaît, aux côtés de la Région au niveau stratégique, comme l'autorité organisatrice du développement économique local[3],

[2] LAPS : L'Accompagnement Professionnel Sénonais http://www.mlsens.com/laps.html

[3] … « *Et que cette compétence doit être entendue, à mon sens, dans sa définition la plus large qui regrouperait derrière ce vocable, bien naturellement l'action économique (accueil des entreprises sur le territoire, service de mise en réseau, de connaissances du monde économique, etc.) mais aussi les actions en faveur du commerce, du tourisme et de l'emploi ».* **Bruno Perreaux**, Directeur

- Cette stratégie (qui devra être partagée avec la Région notamment dans le cadre de l'élaboration de son nouveau schéma SRDE-II) devra prendre en compte une territorialisation plus fine des stratégies et des actions (car chaque territoire est différent) mais aussi une mutualisation des capacités et des moyens de l'ensemble des acteurs pouvant intervenir dans ce domaine et donc en faveur de l'emploi.

La Mission Locale du Sénonais et le P.L.I.E. du Sénonais (Plan local pour l'insertion et l'emploi) constituent les deux outils d'intervention privilégiés de l'agglomération de Sens pour la mise en œuvre de ces objectifs en matière d'emploi.

Le tableau suivant permet de dégager rapidement les enjeux :

<table>
<tr><th colspan="2">Acteurs en présence</th><th>Périmètre</th><th>Compétence</th><th>Publics</th><th>Publics prioritaires</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Dispositifs extra territoriaux</td><td>Pôle Emploi</td><td rowspan="3">Bassin d'emploi</td><td>Emploi</td><td>Demandeurs d'emploi</td><td>D.E. longue durée</td></tr>
<tr><td>C. Régional</td><td>Formation</td><td>Tout public</td><td>Jeunes</td></tr>
<tr><td>C. Départementalal</td><td>Insertion</td><td>Bénéficiaires RsA</td><td>Sans qualification</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Outils locaux</td><td>Mission Locale</td><td rowspan="2">Insertion, formation, emploi</td><td>Jeunes</td><td>Jeunes sans qualification</td></tr>
<tr><td>Plie</td><td>Agglomération du Grand Sénonais[4]</td><td>Publics en difficultés</td><td>Habitants QPV - Monoparents</td></tr>
</table>

En effet, l'une des problématiques principales qui ressort actuellement en matière d'emploi sur le Sénonais est la prise en compte « hyper segmentée » des publics (approche selon le statut administratif de la personne), ainsi qu'une augmentation très nette des personnes qui n'auraient plus de statut (en particulier du fait du nombre croissant de radiation via Pôle Emploi, ou encore de personnes qui, en milieu rural ou en milieu urbain [pour des raisons différentes], n'accèdent pas au service public de l'emploi),…hyper segmentation renforçant du même temps les contraintes gestionnaires de la « commande publique ».

Un bref rappel également concernant l'objet et le fonctionnement de ces deux structures.

⊕ **La Mission Locale du Sénonais** compte 23 collaborateurs, son budget annuel s'établit à 1 026 000 €.

général Adjoint, Communauté d'agglomération du Grand Sénonais et Directeur du Pôle Attractivité et Rayonnement du Territoire – septembre 2016

[4] Déploiement prévu sur l'ensemble du bassin d'emploi avant 2029 et pour mise e cohérence avec le territoire P.E.I.P.S.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Elle a accueilli en 2015, 1 000 nouveaux jeunes dans le cadre de ses différents programmes.
+ de 2 000 jeunes sur programmes d'accompagnement en 2016.

⊕ **Le P.L.I.E. du Sénonais** compte 5 collaborateurs. Son budget annuel s'établit à 412 000 €.

Il s'est vu nouvellement investi d'une mission recentrée sur l'ingénierie de projets emploi – insertion. L'Etat ayant récemment décidé par ailleurs en Bourgogne de ne plus confier aux PLIE les missions d'organismes intermédiaires d'une subvention globale FSE.

L'association P.E.I.P.S, porteuse de ces deux dispositifs a également intégré un poste de **facilitateur des clauses d'insertion sur le Nord de l'Yonne et afin d'en assurer l'animation dès le 1er janvier 2018.**

Le quartier des Arènes /Champs-Plaisants dispose d'une offre d'insertion diversifiée, via notamment un accueil commun au sein d'un immeuble de la Ville de Sens qui a été mis en place et qui est actuellement pleinement opérationnel. Il permet une première lisibilité en matière d'accueil, d'information et d'orientation pour les différents publics accueillis (jeunes, adultes, salariés en demande de reconversion, personnes en situation de handicap et créateurs – repreneurs d'entreprises).

Objectif :

- Donner un signal fort en direction des demandeurs d'emploi quant à la prise en compte de leur difficulté à s'orienter vers le bon interlocuteur (et cela que l'on soit jeune ou adulte) en matière d'insertion/formation,
- Assurer la montée en charge du « LAPS » qui se traduira notamment par la capacité des acteurs locaux à travailler en réseau,

La stratégie souhaitée est de ne pas se cantonner autour des problèmes d'insertion des personnes en difficultés.

L'expérience a montré en effet les limites de la méthode qui consiste à aborder l'emploi uniquement au travers d'une approche « publics », principalement du fait que cette stratégie n'associe pas ceux qui créent la richesse locale, et le monde économique lato sensu.

Le **PEIPS** s'appuie avant tout sur un projet de territoire, et **territorialiser l'ensemble de la politique de l'emploi doit permettre de prendre en compte, au-delà des besoins d'insertion, les besoins des entreprises et les préoccupations dudit territoire.**

2.3. Le volet emploi et développement économique du contrat de ville 2015-2020

Le Contrat de Ville de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais 2015-2020 signé le 6 juillet 2015 concerne 2 secteurs : Chaillots, Arènes/Champs-Plaisants.

Développement économique et emploi, accès à la formation

Circulaire du 15.10.2014 : L'action publique en faveur de l'emploi et du développement économique vise à réduire de moitié sur la durée du contrat de ville l'écart de taux d'emploi entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les autres territoires, notamment pour les jeunes.

Une attention particulière sera portée aux jeunes, aux femmes ainsi qu'à la lutte contre les discriminations.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

L'action publique en faveur de l'emploi et du développement économique vise à réduire de moitié, sur la durée du contrat de ville, l'écart du taux d'emploi entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les autres territoires, notamment pour les jeunes (circulaire du 15 octobre 2014).

L'objectif de ce pilier consiste, d'une part, à promouvoir l'offre de travail par le soutien aux acteurs économiques, la promotion de 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 faire retour au monde du travail.

Les actions conduites au titre du présent PLACI ont vocation à s'inscrire dans le cadre du volet « développement local et emploi » du contrat de ville dont les objectifs sont :

Orientations stratégiques :

- Permettre l'insertion socio-professionnelle par l'accès à l'emploi et à la formation et favoriser la création d'activité et/ou d'entreprises,

Objectifs :

- ⊕ Permettre aux publics des quartiers prioritaires d'accéder aux dispositifs de l'emploi et de l'insertion,
- ⊕ Favoriser la mise en place de contrats d'apprentissage au sein des entreprises retenues dans le cadre des marchés de travaux,
- ⊕ Ajuster l'offre de formation destinée aux habitants des quartiers prioritaires,
- ⊕ Lever les différents freins à l'emploi que rencontrent les habitants,
- ⊕ Inscrire le public éloigné du travail dans un parcours d'insertion efficace et encourager les démarches de création d'activité et/ou d'entreprises.

2.4. La mobilisation des clauses d'insertion

La Ville de Sens, dans un souci de promotion de l'emploi et de lutte contre l'exclusion, a décidé de faire application des dispositions de l'article 38 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics en incluant dans le cahier des charges de ce marché public une clause obligatoire d'insertion par l'activité économique.

Ainsi l'entreprise attributaire du marché, doit pour l'exécution de prestations qui lui sont confiées, réaliser une action d'insertion qui permette l'accès ou le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.

Pour autant qu'il respecte le nombre d'heures minimum stipulé, le titulaire dispose d'une totale liberté dans la mise en œuvre de ses obligations contractuelles.
Les candidats auront le choix entre 3 formules :

- Sous-traitance ou cotraitance ou une Entreprise d'insertion (EI), un Etablissement ou Service d'Aide par le travail (ESAT), ou encore une Entreprise Adaptée (AE),
- Embauche directe de demandeurs d'emploi en CDD, CDI ou en alternance,
- Embauche indirecte via un organisme extérieur (Entreprise de Travail Temporaire…).

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Forts de cette expérience, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage souhaitent s'appuyer sur le dispositif existant dans le cadre du PLACI pour la mise en œuvre du volet insertion par l'activité économique dans le cadre du projet NPNRU des Arènes/Champs-Plaisants.

ARTICLE 3 – OBJET DU PLAN LOCAL D'APPLICATION DE LA CHARTE INSERTION (PLACI)

L'objectif du PLACI est de favoriser l'accès à l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau projet de renouvellement urbain du quartier des Arènes/Champs-Plaisants.

Ainsi, les travaux d'investissement qui font l'objet du projet de renouvellement urbain, les actions de gestion quotidienne du quartier et d'utilisation des équipements créés ou rénovés doivent permettre de créer des parcours vers l'emploi pour les habitants de ces quartiers.

Le PLACI a pour objet de préciser les conditions de mise en œuvre des clauses sociales de promotion de l'emploi dans le cadre des projets financés par l'ANRU sur le territoire de l'Agglomération du Grand Sénonais en respectant les principes structurants suivants :

- S'inscrire dans une politique globale d'accès à l'emploi et à la formation des quartiers prioritaires, portée par le volet « emploi » contrat de ville ;
- Constituer un outil pour la construction de réels parcours vers l'emploi pour les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- Faire l'objet d'un suivi et d'un pilotage partenarial, coordonné à l'échelle de la communauté urbaine.

S'assurer de l'articulation avec les articles 8.1 et 8.2 de la convention NPNRU et son projet de gestion .

ARTICLE 4 – LE CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'APPLICATION DE LA CHARTE D'INSERTION

Le présent PLACI s'applique à l'ensemble des opérations de renouvellement urbain inscrites sur le périmètre géographique des Arènes/Champs-Plaisants.

Afin de répondre au souhait de l'ANRU d'inscrire ce programme dans un cadre élargi de généralisation des clauses sur le territoire concerné, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à poursuivre l'effort qu'ils ont déjà entrepris pour favoriser le développement des clauses sociales dans leur commande publique.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ARTICLE 5 – LES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS

5.1. Engagements quantitatifs liés à la charte nationale

5.1.1. Dans le cadre du projet de rénovation urbaine soutenu par l'ANRU (projet de gestion article 8.2)

Les différents maîtres d'ouvrage s'engagent à insérer des clauses sociales dans leurs marchés publics de façon à réserver au minimum 5% du nombre d'heures travaillées en priorité aux habitants des Quartiers Prioritaires de la Ville.

Le travail partenarial conduit a permis de définir la méthode de calcul pour déterminer les objectifs d'insertion.

Cependant, les travaux de démolitions nécessitent un retrait du volume d'heures de 50% pour le quartier des champs-plaisants et de 30% pour le quartier des arénes pour cause de désamiantage ;

a) Méthode de calcul retenue par les partenaires pour la détermination des objectifs d'insertion

Base de calcul retenue :

Coûts techniques de la maquette financière (montant HT des travaux + honoraires de maîtrise d'œuvre).

Taux moyen de main d'œuvre appliqué **: 30 %.**

Coût horaire salarial retenu : **30 € /heure.**

Taux d'insertion retenu : **5%.**

b) Formule de calcul appliquée

Nombre prévisionnel d'heures d'insertion = [(Base de calcul retenue x 30%)/ 30] x 5%

« Cette méthode peut être utilisée pour calculer l'objectif global à atteindre à l'échelle du projet. A l'échelle des marché, cette méthode doit être adaptée, il est notamment utile de se rapprocher des fédérations professionnelles concernées pour déterminer les taux de main d'œuvre. Les facilitateurs de la clause sociale peuvent également apporter des conseils sur l'adaptation de cette méthode pour rendre les calculs réalistes et réalisables, en dehors de toute formule automatique. »

- *Kit insertion, ANRU*.

Le service insertion de **l'association PEIPS**[5] assurant notamment la mission **de facilitateur de clause sociale sur le territoire**, apportera l'ensemble de son ingénierie dans le cadre de l'étude de faisabilité quant à l'intégration d'heures d'insertion au titre des marchés du NPNRU.

[5] L'association PEIPS a pour objet d'apporter des services aux demandeurs d'emploi, aux salariés en demande de reconversion ainsi qu'aux acteurs du monde économique, en particulier aux entreprises et aux partenaires qui concourent à la dynamique du monde de l'emploi (associations, entreprises d'insertion et les acteurs de l'emploi qui œuvrent sur le territoire).
Elle a également pour objet de mettre en œuvre et de proposer sur son territoire des actions dans le domaine de l'employabilité, de la formation, de l'accueil, de l'information et de l'orientation.
A ce titre, elle déploie une fonction de facilitateur des clauses sociales dans les marchés publics.

c) Objectifs d'insertion validés

La répartition du nombre d'heures estimatives par maîtres d'ouvrage (hors économie sociale et solidaire et ingénierie de projet) ressort comme suit :

	Montant d'investissement HT	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet [6]	**101 779 509,58 €**	**1 017 794 h**	**5%**	**50 890 h**
VILLE DE SENS	21 115 074 ,27 €	211 150 h	5%	10 558 h
AGGLOMERATION	3 981 451,31 €	39 814 h	5%	1 991 h
BRENNUS HABITAT	76 682 984 €	766 830 h	5%	38 341 h

Chaque maître d'ouvrage s'engage à réaliser les objectifs d'insertion tels que définis.

Cas particulier : Réhabilitation en milieu amianté :

Dans le cadre des interventions de réhabilitation en milieu amianté qui nécessiteraient du personnel qualifié en sous-section 3 et 4 rendant l'exécution de la clause d'insertion impossible sur les lots concernés, le maître d'ouvrage en informe le plus rapidement possible par écrit (courrier, courriel) la délégation territoriale de l'ANRU et le facilitateur de la structure opérationnelle désignée à l'article 6.2.

Dans ce cas, le facilitateur étudiera avec le maître d'ouvrage tous les moyens à mobiliser pour faciliter la réalisation de son engagement.

Si toutefois, aucune des solutions proposées ne peut être mises en œuvre, le maître d'ouvrage pourra alors demander à la délégation territoriale de l'ANRU une minoration des heures d'insertion.

Cette minoration est subordonnée à la présentation :

- Des documents afférents à ces difficultés (diagnostics attestant la présence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante dans la zone d'intervention) ;
- Des démarches réalisées pour parvenir au respect de cet engagement.

5.1.2. Dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité

Afin de diversifier les secteurs d'activités concernés par les clauses d'insertion, de favoriser des parcours inscrits dans la continuité et d'élargir le public bénéficiaire (public féminin notamment), le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à promouvoir l'insertion et l'emploi dans le cadre des marchés liés à la Gestion Urbaine de Proximité en réservant 10% des heures travaillées dans le cadre de ces marchés. Seront notamment concernés les marchés suivants :

- Marchés de collecte et de tri des déchets ;
- Marchés d'entretien des espaces verts ;
- Marchés d'entretien des locaux (nettoyage) ;
- Marchés d'encombrants ;
- Marchés de gardiennage ;

[6] Déduction faite de l'ingénierie Agglomération, l'économie sociale et solidaire et pour le bailleur social Brennus Habitat de : la minoration de loyer, de la valorisation foncière des démolitions, de la VNC et des pertes d'exploitation)

- Marchés de services (administratifs).

Dans ce cadre, les clauses sociales seront appliquées au fur et à mesure du lancement de ces marchés, pendant la durée de la convention de renouvellement urbain.

5.1.3. Embauches (directes ou indirectes) liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement dans le cadre du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à favoriser dans la mesure de leurs possibilités le recrutement de personnes résidant dans les quartiers prioritaires dans le cadre :

- Des recrutements qui pourraient être liés à l'ingénierie des projets ;
- Du fonctionnement des équipements ;
- Des actions d'accompagnement liées au déroulement du projet (portage de courses, déménagement, actions d'information, médiation et relation avec les habitants des Arénes/Champs-Plaisants…).

A cette fin, ils transmettront les offres d'emploi au dispositif d'accompagnement désigné à l'article 6.

Elles seront diffusées à l'ensemble des partenaires emploi-insertion pour optimiser le positionnement de personnes résidant dans les quartiers prioritaires.

5.2. Engagements qualitatifs pour favoriser une dynamique de parcours

5.2.1. Un public bénéficiaire ciblé

Les personnes visées par ces démarches sont prioritairement les habitants de l'ensemble du quartiers Arénes/Champs-Plaisants.

Parmi le public bénéficiaire, sont notamment concernés les publics rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières d'accès à l'emploi :

- Les demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription au chômage) ,
- Les allocataires du R.S.A. (en recherche d'emploi) ou leurs ayants droits,
- Les publics reconnus travailleurs handicapés, au sens de l'article L. 5212-13 du Code du Travail, orientés en milieu ordinaire et demandeurs d'emploi,
- Les bénéficiaires de l'Allocation de Solidarité Spécifique (ASS), de l'Allocation d'Insertion (AI), de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), de la pension d'invalidité,
- Les jeunes de moins de 26 ans, diplômés ou non, sortis du système scolaire ou de l'enseignement supérieur depuis au moins 6 mois et s'engageant dans une démarche d'insertion et de recherche d'emploi,
- Les demandeurs d'emploi de plus de 50 ans ayant plus de 6 mois d'inscription au chômage,
- Les personnes prises en charge par les structures d'insertion par l'activité économique définies à l'article L. 5132-4 du Code du Travail,
- Les personnes accompagnées par un Plan Local d'Insertion par l'Emploi (PLIE), une Mission Locale, CAP Emploi ou une Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), un Etablissement Public d'Insertion de la Défense (EPIDE), une Ecole de la deuxième Chance (E2C).

Afin de permettre aux personnes de s'inscrire dans un parcours long, la durée d'éligibilité des personnes accompagnées dans le cadre des clauses sociales sera de 24 mois maximum.

Dès lors qu'une offre d'emploi ne trouverait pas de candidats résidant dans un quartier prioritaire, seront alors priorisés, les candidats qui résident dans un « quartier de veille » ou accompagnés dans le cadre d'un parcours d'insertion réalisé sur d'autres « marchés en clauses d'insertion ».

5.2.2. Mesures favorisant la mise en place de parcours professionnalisant

⇉ **Mettre en place une coordination des parcours vers l'emploi**

Afin de favoriser une mobilisation optimale des demandeurs d'emploi résidant dans les quartiers prioritaires, la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais travaillera en lien étroit avec les partenaires emploi-insertion présents dans les quartiers prioritaires.

Ce partenariat renforcé avec les acteurs des quartiers prioritaires prolongera la dynamique engagée à l'échelle de la communauté d'agglomération avec l'ensemble des acteurs emploi-insertion.

Il s'agira à travers cette démarche partenariale :

- D'informer et de mobiliser les habitants des quartiers prioritaires sur les secteurs d'activités, métiers et offres d'emploi générés par les clauses sociales ;
- De diffuser l'ensemble des offres d'emploi en clauses d'insertion à tous les partenaires,
- De veiller à la coordination et la continuité des parcours des personnes accompagnées dans le cadre du dispositif,
- De réaliser un suivi des bénéficiaires pendant leur parcours, soit sur une durée de 24 mois.

Afin de répondre à ces objectifs, les partenaires s'appuieront sur les instances techniques dont le rôle est défini à l'article 8.

⇉ **Poursuivre la généralisation des clauses sociales au-delà du NPNRU**

La nouvelle charte nationale d'insertion stipule que « les démarches menées dans les projets de renouvellement urbain doivent avoir un effet levier en faveur de la généralisation des clauses sociales dans l'ensemble de la commande publique ».

Avec l'appui des maîtres d'ouvrage intervenant sur son territoire, la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais entend poursuivre cette politique de généralisation pour :

- Développer quantitativement le nombre de « marchés en clauses d'insertion » et augmenter ainsi le volume d'activité généré en faveur du public en insertion.
- Les clauses d'insertion participent ainsi à **la cohésion sociale des territoires** où elles s'inscrivent en permettant de proposer des emplois et des parcours d'insertion aux personnes qui sont le plus impactées dans la conjoncture actuelle (jeunes, demandeurs d'emploi de longue durée, personnes sans qualification…) ;
- Poursuivre cette diversification des activités de façon à multiplier les possibilités de parcours d'insertion avec une palette de métiers plus importante et à élargir cette offre à un public plus large (femmes notamment) ;

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

- Inciter les entreprises à s'engager dans la proposition de **parcours plus longs et davantage inscrits dans une logique qualifiante** (via l'alternance notamment) et à anticiper **leurs besoins de recrutement d'une part, et la construction de parcours individuels d'intégration longs, d'autre part, avec les mesures de droit commun et l'appui des acteurs emploi-insertion.**

ARTICLE 6 – LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

6.1. Modalités d'inscription des clauses

Les maîtres d'ouvrage définiront les conditions et les modalités de la démarche d'insertion en mobilisant les possibilités offertes par la commande publique dans le cadre de leurs marchés de travaux et des marchés liés à la Gestion Urbaine de Proximité (ordonnance du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics) pour permettre aux personnes résidant dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville d'accéder à l'emploi :

- L'article 38 de l'ordonnance, permettant d'inscrire une clause sociale de promotion de l'emploi et de l'insertion comme condition d'exécution dans le marché (nombre d'heures minimum à réaliser) ;
- L'article 36-I de l'ordonnance qui permet de réserver des marchés ou des lots Entreprises Adaptées et aux ESAT ;
- L'article 36-II de l'ordonnance qui permet de réserver des marchés aux structures d'insertion par l'activité économique ;
- L'article 28 du décret, qui permet aux acheteurs d'avoir recours à des procédures adaptées pour les marchés de services dont l'objet est l'insertion ;
- L'article 62 du décret, qui combiné avec l'article 38 de l'ordonnance, permet de prévoir un critère d'insertion parmi les critères d'attribution du marché.

La mobilisation de cette dernière modalité se fera, le cas échéant, en concertation avec les représentants des entreprises signataires de la présente charte.

6.2. Modalités de suivi

La Communauté d'Agglomération du grand Sénonais est la structure opérationnelle désignée pour **piloter et coordonner** le dispositif des clauses sociales.

Elle désigne une personne ressource pour assurer le suivi du PLACI (poste de facilitateur).

6.3. Missions du facilitateur

Ses activités couvrent l'ensemble des différentes phases du dispositif. Il intervient en amont de la commande publique en promouvant le dispositif auprès des donneurs d'ordre potentiels et en les conseillant pour les choix des procédures, des opérations et des secteurs d'activités. En aval de la

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

passation, sa mission est de mettre en œuvre les clauses sociales d'insertion en informant et en accompagnant les entreprises, en établissant des partenariats territoriaux avec les acteurs de l'insertion, de la formation et de l'accueil et de l'orientation des publics pour construire l'offre d'insertion. Il doit aussi en assurer le suivi afin de permettre l'évaluation de sa mise en œuvre.

Plus précisément, ses missions opérationnelles sont les suivantes :

Promotion du dispositif – Actions de sensibilisation

- ⊕ Intervention auprès de tous les donneurs d'ordre potentiels de son territoire afin de promouvoir les dispositifs d'insertion dans la commande publique
- ⊕ Sous la responsabilité du directeur, représentation sa structure employeuse auprès des partenaires
- ⊕ Communication et promotion du dispositif à l'interne et à l'externe (manifestations extérieures, supports de communication adaptés au public visé (publication mensuelle, site internet, fiche descriptive, exposition, plaquette…)

Animation du partenariat territorial pour la réalisation de l'action d'insertion

- ⊕ Constitution et développement d'un réseau de partenaires
- ⊕ Contribution à la construction de l'offre d'insertion sur le territoire et à sa mise en œuvre en rencontrant régulièrement :
  - Les structures et organismes en charge de l'insertion et de l'emploi : Pôle Emploi, CCAS, Services d'insertion du Conseil Départemental, DIRECCTE
  - Les acteurs de l'Insertion par l'Activité Economique du territoire
  - Les branches professionnelles
- ⊕ Identification les publics en lien avec les organismes prescripteurs et il valide les candidatures
- ⊕ Rencontres régulières et travail en partenariat avec les autres facilitateurs du Département notamment à l'occasion d'un travail sur des marchés départementaux ou régionaux.

Conseil aux maîtres d'ouvrage

- ⊕ Accompagnement des maîtres d'ouvrage dans la mise en œuvre des clauses sociales
- ⊕ Assistance et conseil au maitre d'ouvrage dans l'analyse et la rédaction du dossier d 'appel de consultation,
- ⊕ Validation ou non de l'éligibilité à la clause d'insertion des entreprises candidates,
- ⊕ Rencontre avec l'entreprise retenue pour mettre en place les conditions de réalisation de la clause,
- ⊕ Suivi de l'application de la clause au travers de l'exécution du marché,
- ⊕ Etablissement d'un compte-rendu régulier de la réalisation des clauses sociales par rapport

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

à l'objectif fixé pour tous les marchés concernés.

Information et accompagnement des entreprises

- ⊕ Pour le compte du maître d'ouvrage, information et accompagnement des entreprises dans la mise en œuvre des clauses sociales
- ⊕ Aide au choix des modalités de mise en œuvre des actions d'insertion
- ⊕ Elaboration et proposition d'une offre de services d'insertion
- ⊕ Analyse des contenus des emplois proposés et les compétences requises
- ⊕ Identification et mobilisation des publics en lien avec le Service Public de l'Emploi
- ⊕ Mobilisation des outils et services nécessaires facilitant la proposition et l'embauche de candidats : montage des actions de formation préalable à l'embauche, mobilisation de l'offre de service du territoire, mobilisation des actions de droit commun ou création d'une offre nouvelle….
- ⊕ Suivi en permanence l'exécution des engagements ; contrôler et évaluer les résultats : rapport de réalisation, tableau de bord de suivi des objectifs d'insertion Evaluation du dispositif
- ⊕ Vérification du respect des engagements pour le compte du maître d'ouvrage
- ⊕ Réalisation d'un suivi du dispositif par la mise en place de procédures de suivi et d'évaluation (comités, tableaux,) comprenant, pour chaque marché, les éléments suivants
  - Marché concerné
  - Montant des travaux ou prestations de services concernés
  - Nombre d'heures prévues
  - Nombre d'heures réalisées à l'instant t
  - Nombre de personnes concernées
  - Typologie de bénéficiaires et lieu de résidence
  - Modalités d'application de la clause (embauche directe, sous-traitance, mise à disposition)
  - Etat de situation des personnes ayant bénéficié de la mesure dans les 6 mois suivant la fin de la réalisation du marché.

6.4. Financement des clauses d'insertion sur le bassin d'emploi sénonais, dans le cadre du NPNRU

La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, au titre de sa compétence développement économique-emploi, souhaite accompagner et soutenir le financement de cette démarche.

A cet effet, un conventionnement entre l'association PEIPS (Pole Economie et Insertion Professionnelle du Sénonais) et la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais sera mise en œuvre et renouvelable tout au long du NPNRU.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ARTICLE 7 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

7.1. Engagements du porteur de projet

La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais s'engage à :

- **Piloter et animer** le dispositif d'accompagnement des clauses sociales sur son territoire pour assurer de la bonne mise en œuvre du dispositif en lien avec l'ensemble des acteurs concernés selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- **Garantir la cohérence et l'articulation du dispositif** avec les autres volets du projet en lien notamment avec :
    - ⊕ La convention de renouvellement urbain,
    - ⊕ Le volet emploi du contrat de ville,
    - ⊕ La convention de gestion urbaine de proximité.

7.2. Engagements des maitres d'ouvrage

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à :

- **Promouvoir l'emploi et l'insertion** dans le cadre des opérations de rénovation urbaine et de gestion urbaine de proximité, selon les objectifs définis à l'article 4 ;
- **S'appuyer sur le dispositif d'accompagnement** défini à l'article 6 pour la mise en œuvre et le suivi de leurs clauses sociales.

7.3. Engagements des acteurs de l'emploi et de l'insertion

Les acteurs de l'emploi et de l'insertion (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi, Pôle Emploi, Mission locale, Cap Emploi, les structures d'insertion par l'activité économique…) s'engagent à :

- Sensibiliser et mobiliser le public prioritaire défini à l'article 5 sur le dispositif des clauses ;
- Orienter les publics vers le dispositif opérationnel désigné à l'article 6 ;
- Désigner un référent pour représenter la structure au sein des instances de suivi et de coordination ;
- Informer et associer le dispositif d'animation et de coordination des clauses dans le cadre des actions de mobilisation et de sensibilisation du public conduites notamment dans le cadre du contrat de ville ;
- Assurer le suivi des bénéficiaires à l'issue de leurs contrats et parcours réalisés dans le cadre du dispositif clauses.

7.4. Engagements des organisations professionnelles

Dans le cadre de l'action d'insertion, les fédérations des secteurs d'activités concernés (FFB, SDETP, CAPEB) s'engagent à :

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

- Sensibiliser et mobiliser leurs adhérents autour de la présente charte insertion (PLACI) ;
- Accompagner la démarche et répondre aux sollicitations du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage concernant les actions de communication, de sensibilisation et d'information susceptibles d'être mises en place pour présenter et valoriser les secteurs d'activité qu'ils représentent en direction notamment des acteurs emploi-insertion et du public visés par la présente charte insertion ;
- Participer aux actions visant à sensibiliser le public visé aux métiers du bâtiment et des travaux publics et relayer, dans la mesure du possible, les besoins de formation de leurs adhérents.

ARTICLE 8 – PILOTAGE, ANIMATION ET COORDINATION DE LA DEMARCHE

8.1. Pilotage du dispositif

Afin d'articuler les clauses sociales développées dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain des Arénes/Champs-Plaisants avec celles mises en place dans les autres marchés du territoire, les partenaires s'appuieront sur le **Comité de pilotage clauses d'insertion** animé par l'Agglomération du Grand Sénonais.

Présidé par la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais et la délégation territoriale de l'ANRU, ce comité réunit chaque année tous les maîtres d'ouvrages ayant eu des marchés pourvus en clauses d'insertion l'année précédente, les acteurs du Service Public de l'Emploi (PEIPS, Mission locale, Pôle Emploi, CAP Emploi), les services de l'Etat (DIRECCTE, DDCS, la déléguée du préfet et la délégation territoriale de l'ANRU), les représentants des entreprises du BTP (FFB, SDETP, CAPEB).

Son rôle est :

- **D'impulser la politique d'insertion** en déterminant les modalités de mise en œuvre des clauses et de contribuer à un développement harmonieux sur le territoire ;
- **D'initier et de mettre en œuvre** des actions visant à informer les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville et faciliter leur accès aux marchés en s'appuyant sur les actions emploi programmées dans le cadre du volet emploi du contrat de ville ;
- **De veiller** à l'atteinte des objectifs fixés dans la convention de renouvellement urbain ;
- **D'évaluer** la démarche à travers les indicateurs de suivi définis à l'article 9 et de mettre en place des actions correctrices le cas échéant ;
- **D'anticiper** les besoins à venir, notamment en termes de formation, pour permettre aux organisations professionnelles de mettre en œuvre les mesures nécessaires (information, formation, ...).

Afin d'assurer une bonne coordination des actions conduites sur les clauses sociales et de promotion de l'emploi, il sera rendu compte des actions conduites dans le cadre du PLACI lors des instances suivantes :

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

- **Comité de pilotage stratégique de Renouvellement Urbain** des Arènes/Champs-Plaisants co-présidé par l'Agglomération du Grand Sénonais et l'ANRU ;
- **Comité de pilotage du contrat de Ville** qui s'assurera du respect des objectifs et de la bonne articulation avec le volet « emploi-développement économique » de la politique de la Ville.

8.2. Les instances d'animation et de coordination des parcours d'insertion

8.2.1. Le comité technique

Le comité technique a pour objectif d'initier et de mettre en œuvre des actions visant à informer les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville et faciliter leur accès aux marchés en s'appuyant sur l'offre de service de chacun des partenaires et des actions emploi programmées dans le cadre du volet emploi du contrat de ville.

Cette instance sera composée du chef de projet politique de la ville, du chef de projet renouvellement urbain, des directeurs des structures emploi-insertion ou de leur représentant désigné.

Elle se réunira **deux fois par an** pour élaborer la programmation des actions à conduire en lien notamment avec le contrat de ville.

ARTICLE 9 – EVALUATION

9.1. Les indicateurs d'évaluation

Les indicateurs de suivi et d'évaluation de la démarche sont définis comme suit :

- Nombre d'heures travaillées pour les opérations liées aux travaux et dans le cadre de la gestion urbaine de proximité,
- Modalités de réalisation des heures (embauche directe, mutualisation des heures, sous-traitance/cotraitance SIAE, …),
- Typologie des contrats de travail (embauche directe, alternance, intérim…),
- Typologie des entreprises attributaires (nombre de salariés, secteur d'activité…) ,
- Nombre de bénéficiaires ;
- Typologie des bénéficiaires : sexe, âge, résidence dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, …,
- Situation des bénéficiaires à 6 et 12 mois après leur entrée dans le dispositif,
- Situation des bénéficiaires à la sortie du dispositif,
- Embauches directes ou indirectes liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement.

9.2. Outil de suivi

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

L'Agglomération du Grand Sénonais utilisera comme outil le logiciel Clause pour réaliser le suivi opérationnel des clauses sociales et rendre compte des résultats auprès des partenaires signataires du PLACI.

9.3. Bilan et suivi de l'action

Les indicateurs d'évaluation seront transmis **une fois par semestre** au délégué territorial de l'ANRU.

Ils seront intégrés au **bilan annuel présenté lors du Comité de Pilotage** dédié à la mise en œuvre des clauses à l'échelle de la communauté urbaine, ainsi qu'aux bilans quantitatifs et qualitatifs établis dans le cadre du suivi de la convention.

ARTICLE 10 – Durée

Le PLACI est contractualisé sur la période de mise en œuvre du NPNRU, à savoir 2019 – 2029 ? et sera prorogé jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des travaux estimé en 2019.

ARTICLE 11 – AVENANTS

Le présent PLACI pourra faire l'objet d'avenants au regard de sa mise en œuvre.

PROJET

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Date :

Signatures :

A COMPLETER

Pour l'Agglomération du Grand Sénonais	**Pour la Délégation Territoriale de l'ANRU**	**Pour la Ville de SENS**
Le Président,	Le Préfet de l'Yonne,	le Maire,
Mme Marie-Louise FORT	M Patrice LATRON	Mme Marie-Louise FORT
Brennus Habitat	**Domanys**	**La Fédération Française de Bâtiment de l'Yonne**
Le Président,	Le Directeur Général,	Le Président,
M. Charles-Hervé MOREAU		

PROJET

Le Syndicat départemental des Entrepreneurs des Travaux Publics de l'Yonne Le Président, M.	**Pour CAP EMPLOI** Le Président,	**Pour P.E.I.P.S.** La Présidente, Mme Clarisse QUENTIN
Pour Pôle Emploi Le Président, M.	Pour ARIQ BTP Le Prédident	

PROJET

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Nouveau **P**rogramme de **R**enouvellement **U**rbain

ARENES CHAMPS-PLAISANTS

2019 - 2029

Charte de relogement Inter bailleurs

PROJET

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SIGNATAIRES DE LA CHARTE RELOGEMENT

Il est convenu

ENTRE LES SOUSSIGNES :

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

La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais représenté par son président, ci-après désigné « le porteur de projet », Madame Marie-Louise FORT,

La ou les commune(s) comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée(s) par le(s) Maire(s*),*

La commune de Sens comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par Madame le Maire, Madame Marie-Louise FORT,

Brennus Habitat, représenté par son Président, Monsieur Charles-Hervé MOREAU,

Domanys, représenté par son Président, Monsieur Patrick GENDRAUD

Mon Logis ?

Valloire Habitat ?

Action Logement Services, dont le siège est situé 66 avenue du Maine, 75014 Paris, représenté par le Président du Comité Régional d'Action Logement,

Le Conseil Départemental de l'Yonne (FSL), représenté par son Président, Monsieur Patrick GENDRAUD

La Confédération Nationale du Logement de - l'Yonne représenté par son Président, Michèle WUILLE

Le CLCV représenté par son Président, Monsieur Christian LEBEGUE

La CAF de l'Yonne représentée par sa Directrice, Madame Marie-France BARRAS

Asseco ?

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

1 PREAMBULE 5

1.1 LE CONTEXTE ET LE NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 5

2 PRESENTATION DU CONTRAT DE VILLE 5

3 LES DOCUMENTS ET INSTANCES REGISSANT LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS. 6

4 LE ROLE DE PILOTE DE L'INTERCOMMUNALITE 8

5 LA SOLIDARITE INTER BAILLEURS 9

6 LE NOUVEAU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE 10

7 LES ATTENDUS SUR LA STRATEGIE DE RELOGEMENT DANS LES PROJETS NPNRU 11

8 LES OBJECTIFS DE RELOGEMENT 12

9 LES MENAGES CONCERNES PAR LE RELOGEMENT 13

10 LES PRINCIPES DE RELOGEMENT 13

10.1 LA QUALITE DE L'INFORMATION ET DE LA CONCERTATION AVEC LES MENAGES ET LEURS REPRESENTANTS 13
10.2 MOBILISATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS NEUFS 14
10.3 UNE PARTICIPATION A LA PRISE EN CHARGE DU RELOGEMENT DES MENAGES 14
10.4 LE RESTE A CHARGE 15
10.5 LE TAUX D'EFFORT 16
10.6 LE RESTE A VIVRE 16
10.7 LA PRIORITE DES RELOGEMENTS DANS LES PROPOSITIONS D'ATTRIBUTIONS 17
10.8 LES MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS LE CADRE DU RELOGEMENT ET L' 'ARTICULATION AVEC LES AUTRES ACTEURS 17

11 LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE DURANT LA PERIODE DU RELOGEMENT ET LE PROJET DE GESTION DU NPNRU 18

12 LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES 18

13 LA CONCERTATION LIEE AU RELOGEMENT ET LA CO-CONSTRUCTION DES PROJETS NPNRU 19

14 LE DEROULEMENT DES RELOGEMENTS 19

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

14.1. LE DIAGNOSTIC INDIVIDUEL (ENQUETE SOCIALE) ET LE PLAN DE RELOGEMENT 20
14.2. LES PROPOSITIONS DE LOGEMENT 21
14.3. LE DEMENAGEMENT 22
14.4. L'ACCOMPAGNEMENT APRES LE RELOGEMENT 23
14.5 LE CAS DES RELOGEMENTS PROVISOIRES 23
14.6 OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE 24
14.7 LES DECOHABITATIONS 24
14.8 LES SITUATIONS D'HEBERGEMENT 24
14.9 LES LOCATAIRES EN SITUATION D'IMPAYES 24
14.10 SUR-OCCUPATION/SOUS-OCCUPATION 24
14.11 LA CHARTE INDIVIDUELLE DE RELOGEMENT 25

15 LE DISPOSITIF DE PILOTAGE ET DE SUIVI DES RELOGEMENTS 25

15.1 ORGANISATION DU PILOTAGE ET DU SUIVI 25
15.2 OUTIL DE SUIVI ET D'EVALUATION 26

16 DUREE DE LA CHARTE 28

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

1 PREAMBULE

1.1 LE CONTEXTE ET LE NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain au sein de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais, la présente charte de relogement a pour objet de garantir aux ménages concernés par les démolitions, les réhabilitations et les restructurations lourdes de leur logement, des conditions de relogement respectant les droits des ménages et les objectifs de parcours résidentiels définis par les partenaires.

La charte présente le partenariat mis en œuvre autour de la démarche de relogement et fixe dans le détail les différents niveaux d'engagements de chacun des partenaires.

Elle rappelle notamment les engagements de l'Agglomération compétente en matière d'habitat, des Communes et des Bailleurs auprès des ménages concernés par les opérations sur le bâti.

Cet enjeu de diversification dans les quartiers doit s'accompagner d'une dynamique visant à favoriser la mixité sociale et fluidifier les parcours résidentiels.

Cela passe par la connaissance précise du fonctionnement social des quartiers et sa formalisation d'une part, et par l'ouverture du parc intercommunal et sa transparence d'autre part.

La présente charte de relogement précise donc les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages dans un cadre intercommunal et inter bailleurs largement renforcé par la loi mais également sur la base de la capitalisation de l'expérience de l'Agglomération en la matière et des acquis du projet de renouvellement urbain de la période précédente (Convention 2007).

2 PRESENTATION DU CONTRAT DE VILLE

Le contrat de ville a été signé le 06 juillet 2015. L'Agglomération, engagée en politique de la ville au titre de ses compétences dans les domaines de l'aménagement, de l'habitat et ces dernières années en matière de renouvellement urbain, est devenue depuis le 1er janvier 2015 compétente en matière de politique de la ville.

La loi MAPTAM du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ont consacré ce rôle de la métropole.

Le contrat de ville associe ainsi, dans un cadre unique, les actions de développement économique, de cohésion sociale et de renouvellement urbain.

Le contrat de ville pour la période 2015- 2020, se déclinera en conventions territoriales et en conventions thématiques. L'une de ces conventions thématiques est la **Convention Intercommunale d'Attribution**, dont la présente charte intercommunale de relogement constitue un des éléments forts.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

3 LES DOCUMENTS ET INSTANCES REGISSANT LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS.

∇ Intégrer les relogements dans les politiques intercommunales d'attributions

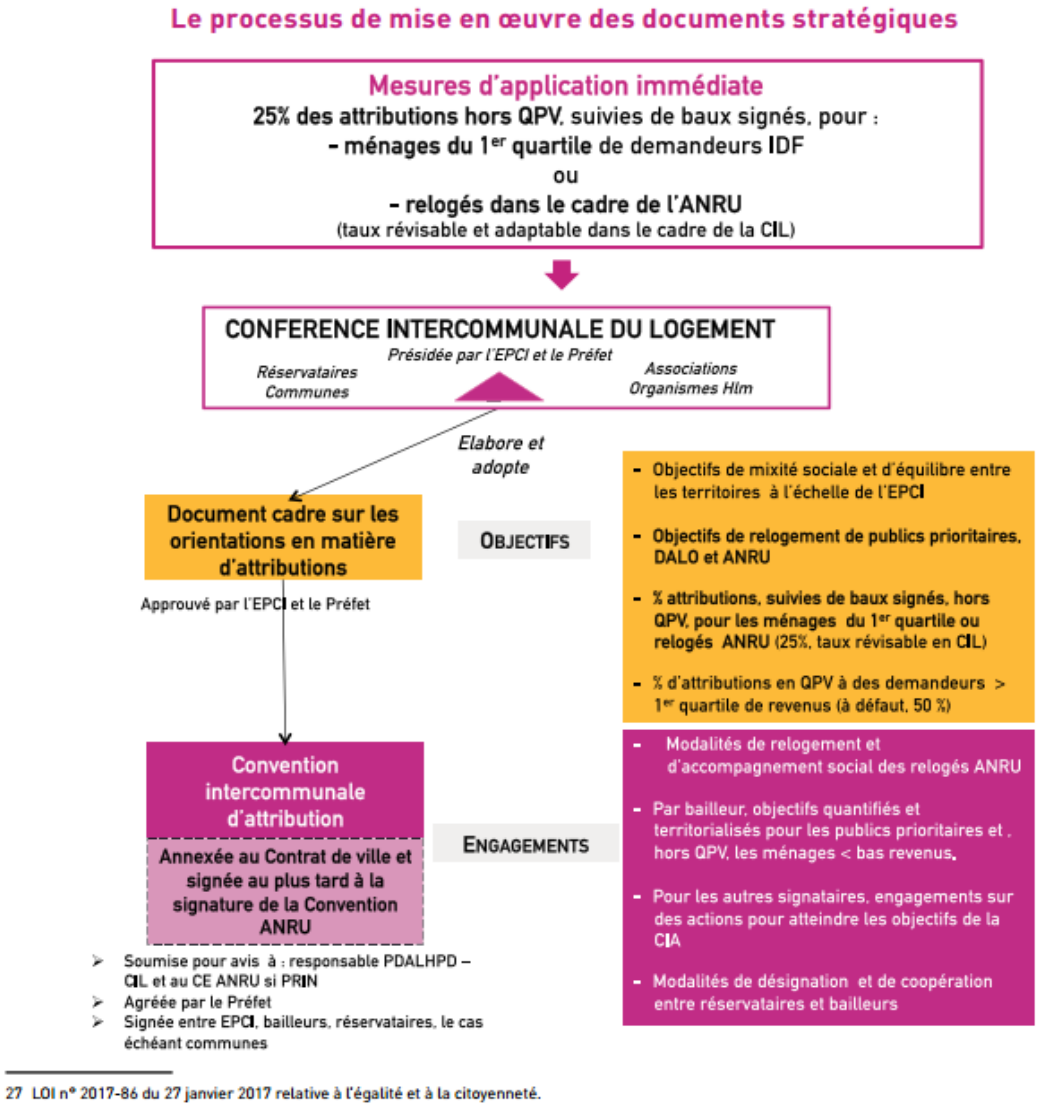
- ⊕ La **Conférence Intercommunale du Logement (CIL),**
- ⊕ **Le document-cadre** de la CIA**,**
- ⊕ **La convention Intercommunale d'Attributions(CIA),**
- ⊕ **Loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017.** *(avec l'obligation de réaliser 25% des attributions hors QPV pour les ménages à bas revenus ou relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain).*

Cette loi ayant notamment pour objectif que les attributions en direction des ménages précaires ne se concentre pas systématiquement sur les mêmes secteurs, sans accroître la fragilité de certains territoires, ni mettre les ménages en difficulté.

La CIL élabore un document-cadre sur les orientations en matière d'attributions, dont les mutations. Elle fixe des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale (notamment les objectifs d'attribution en QPV et hors QPV) et les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO, des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH et des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Ce document-cadre sert de base à la **convention intercommunale d'attributions (CIA)** document contractuel qui fixe des engagements à l'ensemble des acteurs de l'attribution à l'échelle intercommunale et précise notamment "les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre de projets de renouvellement urbain ». A travers le document cadre d'orientations et la CIA, La communauté d'agglomération du grand sénonais définit la stratégie permettant de répondre aux besoins de relogement du NPNRU dans un ensemble plus large de priorités en matière d'attributions.



27 LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Pour rappel, la **CAL** (commission d'Attribution des Logements) reste souveraine, mais désormais la **CIL** co-présidée par la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais et le Préfet fixe les grandes orientations à respecter, en vue d'un rééquilibrage du peuplement.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Le document-cadre de la CIA :

Conformément à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale, la convention intercommunale d'attribution dans son document-cadre fixe :

- ⊕ Le rééquilibrage du peuplement sur les Quartiers de la Politique de la Ville,
- ⊕ Des orientations en matière d'attribution élaborées par la Conférence intercommunale du logement,
- ⊕ A l'échelle de la ville de Sens, mobiliser le parc social disponible pour favoriser la mixité sans fragiliser les secteurs présentant des signes de précarisation,
- ⊕ Mobiliser les communes disposant d'un parc de logement important sans fragiliser les résidences présentant des indicateurs de précarité élevés,
- ⊕ Un partenariat animé par la Communauté d'agglomération du Grand Sénonais.

Le document-cadre d'orientation en matière d'attributions et la Convention Intercommunale d'Attribution, doit définir les objectifs et modalités de relogement des ménages concernés par une opération de renouvellement urbain, au regard des marges de manœuvre locales pour offrir des parcours résidentiels ascendants.

Au-delà des objectifs fixés localement à partir des critères d'appréciation proposés par l'ANRU, les acteurs locaux sont invités à définir localement ce qui caractérise un relogement de qualité, en définissant collectivement d'autres objectifs de qualité (critères de localisation, de configuration des logements, accession sociale…). Cette marge d'appréciation res permet d'adapter finement le processus de relogement aux réalités du territoire.

Il pourra s'agir de relogements qui permettent aux ménages de se rapprocher de leur lieu de travail, de services et de réseaux sociaux importants pour leur vie quotidienne ou qui contribuent à leur insertion sociale. Il pourra s'agir également de relogements procurant aux ménages de nouveaux services et améliorant la qualité de leurs logements (balcons, orientations...).

La stratégie intercommunale de relogement doit être explicitée dans **l'article 6 du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain** pour valider le passage dans les instances de l'Agence, dans le respect des objectifs d'attributions précisés dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH : Article 441-1). Cette stratégie intercommunale inclut :

- ⁄ Les objectifs locaux de relogement,
- ⁄ Les modalités d'accompagnement social des ménages à reloger,
- ⁄ Le dispositif de pilotage, de mise en œuvre opérationnelle, de suivi et d'évaluation des relogements liés au projet de renouvellement urbain.

4 LE ROLE DE PILOTE DE L'INTERCOMMUNALITE

La réforme de la politique de la ville et le NPNRU qui s'y inscrit intègre un changement profond dans la gouvernance des PRU, en positionnant **l'intercommunalité en porteur de projet** et en affirmant désormais le territoire intercommunal comme l'échelle pertinente de réflexion. Les projets ne doivent plus se limiter à la commune, mais s'inscrire dans des réflexions à l'échelle du bassin de vie, en lien avec les stratégies de développement territorial et d'habitat portées par l'Agglomération du Grand Sénonais.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Il s'agit de penser le devenir des quartiers de rénovation urbaine dans leur agglomération, participant d'un projet urbain intégré matérialisé par le Contrat de ville (auquel les conventions ANRU sont annexées).

Ainsi, à travers le pilotage de la Conférence Intercommunale du Logement **(CIL)**, du Contrat de ville (avec l'Etat local) et du NPNRU Arènes/Champs-Plaisants (en lien avec les communes), l'Agglomération est placée en première ligne dans la coordination globale des relogements liés aux projets de renouvellement urbain, comme acteur tiers pour **assurer la médiation entre les communes**, et les maîtres d'ouvrage générant le relogement, au premier rang desquels les bailleurs du Grand Sénonais.

Etant donné les évolutions du cadre réglementaire du relogement entre le PNRU et le NPNRU, il est primordial que chaque acteur définisse bien son rôle et ses limites pour éviter, de reproduire les habitudes de travail adoptées dans le PNRU : il faut s'inscrire dans une **solidarité collective à l'échelle intercommunale**, et non se limiter à des stratégies individuelles portées par chaque bailleur.

C'est l'intercommunalité, en tant que porteur du projet de renouvellement urbain, qui doit initier, élaborer, piloter, suivre et évaluer la stratégie de relogement, dans le cadre de la CIL et de ses déclinaisons (document cadre d'orientations, CIA).

Pour ce faire, il lui revient le soin de mobiliser l'ensemble des bailleurs, réservataires et opérateurs du logement pour élaborer la stratégie intercommunale de relogement, celle-ci ayant vocation à porter les opérations de relogement de l'ensemble des projets de renouvellement urbain à cette échelle.

Si le processus de relogement est désormais inscrit dans les orientations en matière d'attributions, il relève toutefois de la **responsabilité juridique de chaque maître d'ouvrage** des opérations qui le génèrent (démolition, requalification lourde, recyclage de copropriétés dégradées ou d'habitat ancien dégradé, etc.).

Chaque maître d'ouvrage doit intervenir dans le respect des droits des locataires et élaborer le plan de relogement associé à l'opération, recenser les souhaits des locataires et se doter des collaborateurs dédiés en interne - pour les accompagner et suivre la mise en œuvre du relogement au quotidien.

Il doit être très impliqué dans les instances de pilotage mais ne peut en porter seul la dynamique.

5 LA SOLIDARITE INTER BAILLEURS

Afin de répondre aux nouvelles ambitions attendues dans chacun des projets, il est primordial d'ouvrir les capacités de relogement à d'autres échelles que celle du quartier.

Les organismes Hlm signataires de la présente charte doivent ainsi inscrire leur mobilisation à une échelle intercommunale, afin d'offrir ces nouvelles capacités résidentielles aux ménages relogés.

Cette solidarité et cette capacité à construire des parcours de relogement en inter bailleurs sera cruciale dans le cadre du NPNRU, afin de répondre à l'enjeu d'une stratégie intercommunale de relogement ambitieuse et qualitative attendue par l'ANRU et ses partenaires.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

6 LE NOUVEAU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE

Identifié comme « quartier d'intérêt national » par l'Etat et l'ANRU au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), le quartier Arènes Champs-Plaisants a fait l'objet d'un protocole de préfiguration signé le 22 mars 2017.

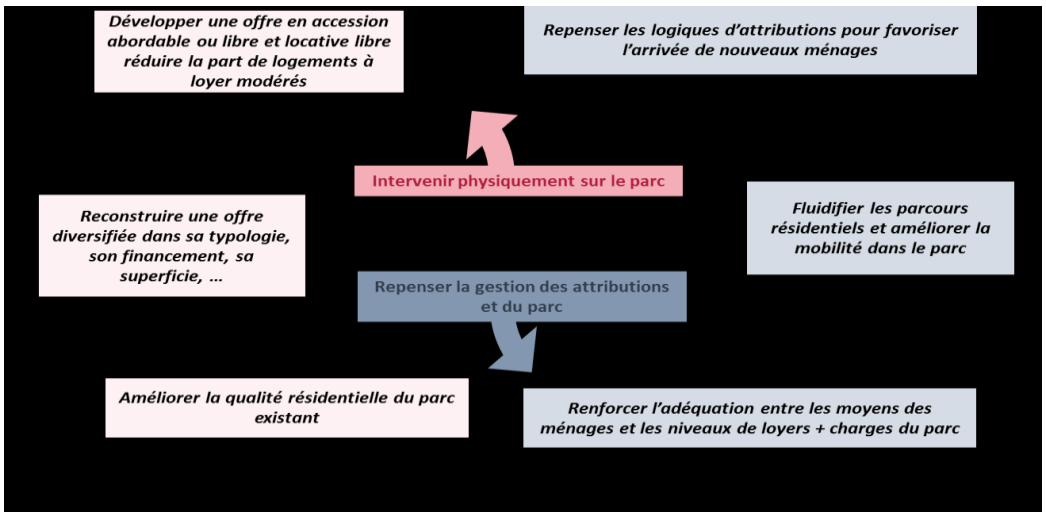
Le quartier reste fortement marqué par des indicateurs socio-économiques qui le distingue fortement du reste de la commune :

- Revenu médian mensuel : Entre 958€ et 693€ (contre 1280€ sur l'ensemble de la commune) ;
- Taux de chômage sur les 4 IRIS NPNRU : Entre 22% et 40% (contre 18% sur l'ensemble de la commune) ;
- Plus de 70% d'allocataires CAF, dont 50% disposent de revenus composés au moins à 50% de prestations sociales.

Le NPRU vise donc à assurer un rééquilibrage des indicateurs de peuplement en s'appuyant sur deux leviers :

- Une intervention sur le parc de logement, visant sa diversification, l'amélioration de son attractivité, sa meilleure adaptation aux besoins des ménages, etc.
- Une intervention sur les logiques d'attributions de logements sociaux et la gestion du parc social, visant à fluidifier les parcours résidentiels, favoriser la mixité par les attributions, etc

Les ambitions du PRU de SENS en matière d'Habitat



Toutefois l'étude de stratégie habitat menée dans le protocole de préfiguration affichait une ambition réduite par rapport au protocole lui-même.

L'étude de programmation urbaine de sureté et de sécurité publique a montré un diagnostic sans appel et la nécessité de monter le degré d'ambition du projet urbain à un stade supérieur en développement les axes suivants :

- ⇉ Réaliser des interventions « choc d'attractivité »,
- ⇉ Mettre la réussite éducative et sportive au cœur du projet,
- ⇉ Lier les secteurs du quartier à leurs environnements et fragmenter le quartier,
- ⇉ Reconquérir la polarité commerciale des Champs-Plaisants
- ⇉ Assurer la cohérence paysagère Ville/Bailleurs,

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

- ⇉ Créer une vraie connexion entre le cœur de ville et les quartiers,
- ⇉ Inscrire le projet NPNRU dans le projet d'agglomération,
- ⇉ Favoriser la gestion urbaine (GUSP),
- ⇉ Mettre le développement durable au cœur du projet,
- ⇉ Faciliter l'accès à la formation professionnelle et à l'emploi.

De la définition de ces axes est ressorti **un projet très ambitieux** porté sur l'habitat avec un changement total d'un quartier (les Arènes), la diversification de l'habitat, les équipements publics, les réhabilitations et les résidentialisations de haute qualité, un cadre de vie renouvelé.

Ainsi, le programme de renouvellement urbain du quartier des Arènes/Champs-Plaisants (dont la convention sera signée fin de l'année 2019) prévoit des interventions massives sur les logements.

- ⊕ 592 LLS démolis (dont 60 l'ont été dans le protocole de préfiguration),
- ⊕ La requalification de 530 LLS,
- ⊕ La Résidentialisation de 850 LLS,
- ⊕ La reconstruction sur un coefficient de 0,5 de 293 LLS.

Le RGA ANRU oblige à une reconstitution hors QPV de 60% de PLAI.

Il reste actuellement les occupants de 518 LLS à reloger définitivement.

7 LES ATTENDUS SUR LA STRATEGIE DE RELOGEMENT DANS LES PROJETS NPNRU[1]

∇ **Elaborer et piloter une stratégie intercommunale de relogement**

- ⊕ Mobilisation de l'offre de logement à l'échelle intercommunale (existant, neuf) pour ouvrir les parcours de relogement des ménages,
- ⊕ Evolution des responsabilités des acteurs locaux sur le champ du relogement :
  - ⁄ Mise en responsabilité de l'EPCI, Accompagnement DDT / DDCS.
  - ⁄ Mobilisation de l'ensemble des bailleurs et réservataires de l'EPCI, dont AL.
- ⊕ Vigilance à la mise en œuvre et au suivi (dont accompagnement situations fragiles)

∇ **Définir des objectifs locaux de qualité, tenant compte d'une ambition nationale :**

- ⊕ Qualité relogement = besoins et souhaits du ménage + parcours positif / maîtrise RAC + équilibre occupation sociale + insertion globale des ménages (RGA)
- ⊕ Fixer des cibles locales chiffrées sur 4 critères nationaux proposés par l'Anru :
  - ⁄ Part de relogement dans le parc social neuf ou conventionné de - de 5 ans,
  - ⁄ Critères de maîtrise du reste à charge (spécifiques NPNRU, sinon PNRU),
  - ⁄ Part de relogement hors quartier, Part de relogement hors QPV .
- ⊕ Définir des objectifs locaux complémentaires de qualité du relogement

∇ **Intégrer le relogement aux politiques et processus d'attribution**

[1] *Référence document ANRU Projet de gestion*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

⊕ Enregistrement SNE, passage en CAL articulation public prioritaires, cohérence objectifs relogement / attribution.

8 LES OBJECTIFS DE RELOGEMENT

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU approuvé par arrêté ministériel le 4 juillet 2018, et comme prévu par le document cadre des orientations de la Convention Intercommunale d'Attribution du Grand Sénonais en matière d'attributions de logements sociaux adopté par la CIL le 12 mars 2019 , en lien avec les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires, s'engagent à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages, des professionnels et des associations à reloger.

Objectifs locaux de qualité du relogement sur les critères définis par l'ANRU

Au titre de l'ambition de **parcours positifs de relogement**, et pour faciliter le suivi du relogement à l'échelle du programme, l'ANRU demande au porteur de projet et à ses partenaires de se fixer des objectifs locaux sur des critères définis à l'échelle nationale :

- Le relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.
- Des relogements à assurer en priorité hors site et hors QPV.
- La maîtrise du reste à charge,

⊕ **Le plus en amont possible :**

- Equité de traitement des ménages relogés, identification des difficultés et tensions potentielles etc.

⊕ **Un diagnostic préalable :**

- Volume et caractéristiques des ménages à reloger
- Offre mobilisable (échelle de l'EPCI, parc neuf / existant, à venir)
- Calendrier des opérations de relogement

⊕ **Des engagements des partenaires**

- EPCI, organismes HLM, communes, autres réservataires (dont Action Logement), associations œuvrant dans le domaine du logement etc.

⊕ **Des cibles locales chiffrées sur des critères nationaux fixés par l'Anru :**

- Part de relogement dans le parc neuf ou – de 5 ans
- Part de relogement hors QPV
- Part de relogement hors site en renouvellement urbain
- Critères de maîtrise du reste à charge

⊕ **Des objectifs locaux complémentaires de qualité du relogement :**

Exemple : rapprochement du lieu de travail, de services et de réseaux sociaux importants pour le ménage, décohabitation, accession sociale à la propriété, nouveaux services et qualité du logement (balcon, parking résidentiel etc.)

⊕ **Un dispositif de pilotage, mise en œuvre, suivi et évaluation**

⊕ **Des modalités d'accompagnement des situations fragiles**

Par ailleurs, au-delà de ces objectifs définis localement, et à l'instar de la règlementation applicable pour les opérations de démolition de logements locatifs sociaux, l'ANRU demande à ce que **trois offres**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

de relogement, respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948, soient systématiquement proposées aux locataires dont le relogement définitif est rendu nécessaire par des opérations de requalification de logements locatifs sociaux, ou de recyclage d'habitat privé dégradé, financées par l'ANRU.

- **Relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans** : du lien avec la reconstitution de l'offre liée au NPRU à l'incitation au relogement dans l'offre neuve ou conventionnée depuis moins de 5 ans.

Les objectifs de la stratégie de relogement doit être fixé entre la communauté d'Agglomération du Grand Sénonais et les Bailleurs sociaux concernant le nouveau projet de rénovation urbaine :

- **Offrir des parcours résidentiels positifs** aux ménages, notamment en direction de logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, et en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- **Réinscrire les ménages en difficultés sociales dans une dynamique d'insertion** ;
- **Contribuer à la mixité sociale** ;
- **Encadrer l'impact financier du relogement** pour les ménages, par un effort de maîtrise du reste à charge des ménages,
- Proposer aux professionnels et associations à reloger une relocalisation adaptée à leurs besoins, si possible dans le quartier.

Sur les 518 ménages à reloger, l'objectif est d'en reloger 50 % hors QPV, dans du parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.

En effet certains ménages souhaiteront rester sur le quartier (notamment les personnes âgées), voire retrouver leurs appartements suite aux travaux lourds.

9 LES MENAGES CONCERNES PAR LE RELOGEMENT

La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais et ses partenaires signataires s'engagent à ce que le relogement des ménages induit par les interventions sur le bâti soit encadré par la présente charte de relogement.

Les opérations qui induisent des relogements sont :
- les démolitions en habitat social,
- les réhabilitations et/ou les restructurations lourdes en milieu inoccupé (qui nécessitent, un relogement, même temporaire).

Les partenaires considèrent que l'ensemble des ménages concernés par ces opérations doivent bénéficier d'un accompagnement et d'un suivi de qualité.

L'identification des besoins en relogement sera réalisée en fonction de :

- Du diagnostic social et urbain du quartier (étude de programmation urbaine),
- De l'étude de stratégie habitat menée dans le protocole de préfiguration,
- Des données OPS[2] des Bailleurs concernés.

10 LES PRINCIPES DE RELOGEMENT

10.1 LA QUALITE DE L'INFORMATION ET DE LA CONCERTATION AVEC LES MENAGES ET LEURS REPRESENTANTS

La qualité du relogement est étroitement liée à la concertation menée avec les ménages concernés et leurs représentants. L'information, la transparence sur les modalités sont indispensables pour maintenir

[2] *Occupation du parc social*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

une relation de confiance et instaurer un dialogue constructif avec le ménage autour de son projet logement.

En sus des opérations d'information et de concertation de l'ensemble des habitants du quartier sur le projet de renouvellement urbain, **les locataires directement concernés par les démolitions** bénéficieront d'une démarche spécifique permettant de les impliquer dans leur relogement avec une participation active au choix de leur nouveau lieu de résidence et des conditions de leur relogement.

L'objectif est de respecter les souhaits et les besoins des ménages (localisation, type d'habitat, surface du logement, taux d'effort, maîtrise du reste à charge, environnement de voisinage...).

Cette démarche aura lieu sur une durée suffisamment longue pour proposer un choix important de logements libérés dans le parc neuf ou ancien, en privilégiant les propositions de relogements dans le parc de **logement locatif social neuf**, **conventionné depuis moins de cinq ans ou ayant bénéficié d'une réhabilitation lourde depuis moins de cinq ans**, afin de favoriser un parcours résidentiel positif.

Les propositions de relogements dans les communes extérieures de Sens.

La concertation avec les représentants des locataires et le conseil citoyen, notamment dans le cadre des conseils de concertation locative abordera les conditions de relogement et les garanties apportées aux locataires.

10.2 MOBILISATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS NEUFS

La réalisation des objectifs de mixité sociale et de relogement des ménages devra être facilitée par la mobilisation de l'offre globale, et notamment dans le neuf, des bailleurs signataires sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération.

La mobilisation de l'offre neuve constitue un levier important pour favoriser la mixité sociale.

Dans ce cadre, l'Agglomération communique aux groupes techniques de relogement locaux la liste des futures livraisons consolidées à l'échelle intercommunale.

Ces groupes techniques de relogement locaux proposeront des candidats pour ces logements issus des diagnostics et des enquêtes auprès des ménages. Il est rappelé que, dans le cadre du PRU 1, ce sont 50% des relogements qui ont été assurés dans le neuf.

Afin de faciliter des parcours résidentiels pour des ménages dans des logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, l'ANRU peut accorder une « indemnité pour minoration de loyer » à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés.

Pour cela, le relogement définitif est réalisé dans le parc de logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans ; et, le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné, tel que défini à l'article R 351-17-3 du code de la construction et de l'habitation.

Ces indemnités devront être programmées de façon à être inscrites sous forme de ligne d'opération dans la convention NPNRU à venir.

L'ensemble des engagements relatifs au relogement des ménages avec minoration de loyer est précisé et suivi dans le cadre du comité de pilotage du relogement

10.3 UNE PARTICIPATION A LA PRISE EN CHARGE DU RELOGEMENT DES MENAGES

Le relogement doit permettre la maîtrise de la quittance globale du locataire : **à situation constante du locataire** (composition du ménage, situation économique...), **le reste à charge doit rester stable**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

; en cas d'évolution de la situation familiale et/ou financière, le taux d'effort et le reste pour vivre doivent être compatibles avec les ressources du ménage.

Nota : Afin de faciliter les parcours résidentiels vers des logements locatifs sociaux neufs ou conventionnées depuis moins de cinq ans, l'ANRU peut accorder une "indemnité pour minoration de loyer" à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés, à condition que :

- Le relogement définitif est réalisé dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans ;
- Le loyer inscrit au bail du ménage relogé est fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné, tel que défini à l'article R351-17-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette indemnité correspond à un montant forfaitaire d'aide selon la typologie du logement par ménage relogé de façon définitive :

- 2 000 € pour un TI/T2 ;
- 6 000 € pour un T3 ;
- 8 000 € pour un T4/T5 et plus.

Une cible de116 relogements concernés par cette minoration est retenue (soit une enveloppe de 674 000 €) :

- 29 en T1/T2,
- 40 en T3,
- 47 en T4/T5 .

De plus, les ménages concernés étant contraints à déménager du fait des démolitions ou restructurations, le principe qui s'applique est la prise en charge par le bailleur des frais liés **au relogement et au déménagement (déménageur, changement d'adresse, ouverture et fermeture des compteurs et lignes diverses...), l'accompagnement dans les démarches administratives et le transfert du dépôt de garantie.**

10.4 LE RESTE A CHARGE

Le reste à charge représente le coût effectif d'un logement pour un ménage. Le calcul tel que défini par le règlement général de l'ANRU est le suivant :

Reste à charge = Loyer principal + loyer annexes + charges – APL (ou AL)

Un effort de maîtrise du reste à charge des ménages est ainsi exigé par l'Agence (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service).

Néanmoins, la difficulté liée à l'approche des charges, impose d'utiliser un barème lorsque les charges ne sont pas quittancées.

Ainsi, le calcul retenu pour évaluer la part à charge pour les ménages, afin de permettre une comparaison avant/après relogement, ainsi qu'une comparaison entre différents types de logements est basé sur l'emploi du barème utilisé par le Département dans le cadre du FSL .

L'actualisation de ce barème est à prendre en compte durant toute la période des relogements (ce barème est actualisé annuellement selon les indices des prix à la consommation INSEE du mois de janvier de l'année de n-1.

Les charges d'eau, de réchauffement de l'eau et de chauffage sont reprises en quittancées après relogement si elles sont déjà quittancées avant relogement et qu'elles le sont dans le logement de relogement. Si ce n'est pas le cas, le calcul du reste-à-charge se base sur le barème du Déparre-ment.

Les mensualités de remboursement d'un prêt immobilier (résidence principale) sont à prendre en compte au titre du loyer dans le calcul du reste-à-charge pour les propriétaires occupants à reloger ou les ménages relogés en accession.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

10.5 LE TAUX D'EFFORT

Il est défini par l'arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort, mentionné à l'article R.441-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

C'est un rapport entre :

- La somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges (charges récupérables et montant de la contribution du locataire aux économies de charges5), diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou de l'allocation de logement (sociale ou familiale) ;
- Et la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer, figurant dans le formulaire de demande de logement social.

$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{Loyer principal + loyer annexes + charges – APL (ou AL)}}{\text{Ressources des personnes devant vivre au foyer}}$$

Si les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans ce calcul, au titre des charges, un forfait tenant compte de la taille du logement et du nombre de personnes qui vivront au foyer.

Les ressources prises en compte dans le calcul du taux d'effort sont la moyenne des ressources mensuelles calculée suivant les ressources des trois derniers mois précédant l'enquête au cours de laquelle cette donnée est collectée par les agents de relogement des bailleurs, déduction faite des ressources exceptionnelles perçues(primes et bourse d'étude).
Cette donnée est actualisée au moment des passages des passages en CAL, sur la même base : moyenne des ressources mensuelles calculée suivant les ressources des trois derniers mois précédant la projection.
Le seuil de 30% de taux d'effort constitue un seuil d'alerte, au-delà duquel une attention particulière doit être portée au reste à vivre.

10.6 LE RESTE A VIVRE

Il s'agit de la somme demeurant disponible par jour pour chaque membre d'un ménage, une fois réglées les dépenses incompressibles. Le calcul du reste à vivre se base uniquement sur les dépenses incompressibles.

Il s'agit du revenu diminué de la charge financière nette, rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage.

Il permet de mesurer le revenu par unité de consommation disponible pour les autres dépenses que celles liées au logement (définition de l'INSEE).

Il peut être calculé de la manière suivante :

$$\textbf{Reste à vivre} = \frac{\textbf{Ressources mensuelles – (reste à charge + dépenses courantes obligatoires)}}{\textbf{Nombre d'occupants du ménage}}$$

Par ailleurs, des éléments plus qualitatifs pourront être examinés : par exemple, un ménage peut accepter une augmentation du reste à charge, en contrepartie d'une augmentation du nombre de pièces, ou du passage d'un logement collectif à un logement individuel... Il arrive également qu'un pourcentage d'augmentation du reste à charge important se traduise en réalité par une augmentation très faible en valeur absolue.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Sont à prendre en compte dans les dépenses courantes obligatoires incompressibles :

- L'électricité (barème FSL)
- Le gaz (barème FSL)
- L'assurance habitation (barème FSL)
- Le téléphone (barème FSL)
- Les impôts (l'impôt sur le revenu, la taxe foncière,
- La taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères),
- La pension alimentaire,
- La mutuelle santé,
- Le remboursement d'un prêt CAF,
- Les mensualités de remboursement d'un plan d'apurement Banque de France.

De fait :

> Lorsqu'un ménage est (avant relogement) au-dessus de ce seuil, il ne doit pas descendre en dessous après relogement.
> Lorsqu'un ménage est (avant relogement) au-dessous de ce seuil, sa situation ne doit pas être dégradée par le relogement.

10.7 La priorite des relogements dans les propositions d'attributions[3]

Les attributions de logements dans le cadre des relogements doivent s'inscrire dans le cadre défini par la réglementation (CCH articles L441 et suivants, PDAPLHPD...), par le document cadre d'orientations de la Conférence intercommunale du logement en matière d'attributions de logements sociaux et par la Convention intercommunale d'attribution du Grand Sénonais.

Cependant le relogement de ces ménages sera intégré dans les priorités d'attribution sur l'ensemble du patrimoine des bailleurs sociaux signataires et les critères suivants pris en considération pour l'attribution :

- Parcours résidentiel positif,
- Lien social à préserver,
- Éloignement domicile/travail avec une recherche de minimisation de l'éloignement,
- Scolarité des enfants,
- Offres de transports en commun et de services courants,
- Modalités d'accès aux programmes neufs (possibilités de relogement temporaire avec engagement d'attribution d'un logement neuf à construire),
- Traitement des situations de sur-occupation et des situations de sous-occupation des logements.

10.8 Les moyens d'accompagnement social dans le cadre du relogement et l'articulation avec les autres acteurs

Les locataires bénéficieront d'un accompagnement **social et matériel** pendant toute la durée du processus de **relogement (aide à la gestion du déménagement et des démarches induites, prise en charge des frais de déménagement, si nécessaire réalisation de petits travaux d'embellissement dans le nouvel appartement...).**

[3] Reste à charge = loyer principal + loyers annexes + charges + troisième ligne de quittancement — aide au logement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Au-delà de cet accompagnement mis en œuvre par **l'équipe opérationnelle de relogement des bailleurs sociaux** pour organiser les relogements, des moyens d'accompagnement social plus spécifiques pourront être mobilisés si nécessaire.

Cet accompagnement social a pour objectif d'apporter une aide renforcée à des familles en difficultés face au relogement.

11 LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE DURANT LA PERIODE DU RELOGEMENT ET LE PROJET DE GESTION DU NPNRU

Le maintien de l'entretien courant et de la qualité du cadre de vie pendant la période d'attente de la démolition et tout au long du processus de relogement sera recherché par les bailleurs sociaux et la collectivité (entretien des parties communes des immeubles à déconstruire jusqu'au départ du dernier locataire, sécurisation des appartements inoccupés...).

Les heures d'insertion générées par les déménagements et le maintien de l'entretien courant seront à optimiser dans le cadre de la GUSP et de la charte locale d'insertion.

12 LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les engagements des partenaires ont pour but de concrétiser les objectifs de qualité des relogements et d'équilibre de peuplement.

Ils s'inscrivent dans le débat plus large des politiques locales de l'habitat et en particulier le repositionnement de l'offre nouvelle dans la ville et les équilibres des quartiers d'accueil.

Les bailleurs sociaux restent les maîtres d'ouvrage opérationnels des opérations de relogement, mais la **mobilisation des partenaires** est indispensable pour la conduite et l'atteinte des objectifs.

L'implication des partenaires détenteurs d'un **pouvoir réservataire** comme **l'État** (mobilisation du contingent préfectoral dans le cadre des personnes prioritaires définies localement) ou **Action Logement Services** pourra utilement être recherchée.

Pour ces derniers, les objectifs particuliers résultant des engagements contractuels passés avec les bailleurs devront être prises en compte (12,5% de droits de réservations sur les logements réhabilités, conformément à la convention pluriannuelle du NPNRU dans le quartier Arènes Champs-Plaisants à Sens).

De même, l'engagement des acteurs sociaux du **Département, du CCAS, du FSL**, des associations contribuera à l'objectif de qualité de l'accompagnement des relogements.

Les représentants des habitants pourront également participer à sa mise en œuvre.

Les engagements des partenaires sont à la fois individuels et collectifs, collectifs pour l'application des principes définis par la charte afin que la démarche soit fédératrice dans son objectif d'assurer la qualité des relogements, et individuels en fonction de leurs spécificités :

- **Bailleurs maîtres d'ouvrage des relogements** : mise en place de l'organisation nécessaire pour mener à bien l'ensemble des relogements (y compris la relocalisation des professionnels et des associations à reloger), conformément à la démarche décrite dans l'article 4 de la présente charte.
- **Grand Sénonais :** pilotage des opérations de relogements via les instances et outils prévus par l'article 5 de la présente charte.
- **Solidarité inter bailleurs :** chaque bailleur s'engage, conformément aux pratiques actuelles, à soumettre à chacun des autres bailleurs présents sur le territoire, les demandes qu'il n'a pu

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

satisfaire, lesquels s'engagent à les examiner dans les mêmes conditions que les demandes de ses propres locataires.

- **Solidarité intercommunale :** offre de logement social des communes faisant partie de l'intercommunalité dans l'objectif de participer à l'équilibre social sur le territoire du Grand Sénonais.
- **État :** mobilisation du contingent préfectoral pour les ménages pour lesquels les dispositions de la présente charte ne permettraient pas d'aboutir à un relogement adapté ; cette mobilisation interviendrait soit après reconnaissance par la commission de réservation préfectorale (après sollicitation de la commission par un référent social), soit par le biais d'une labellisation directe du ménage par le préfet (après appréciation de la situation par les services de l'État).
- **Action Logement Services :** contribution au relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les démolitions.
- **Représentants des habitants :** engagement des associations de locataires à informer les habitants de leurs droits et devoirs.
- **Département de l'Yonne :** participation des travailleurs sociaux au diagnostic individuel préalable au relogement et à l'accompagnement post relogement (pour les ménages suivis ou ayant besoin d'un suivi, en cas d'accord des ménages concernés avec cette démarche).
- **FSL 89** : pour les ménages concernés par le relogement ANRU, des dérogations au règlement intérieur du FSL sont possibles :
- **Aide au dépôt de garantie** sur le différentiel entre l'ancien dépôt et le nouveau si celui-ci est supérieur à 70 €
- **Cautionnement possible** sous réserve que le ménage bénéficie pour l'ancien logement d'un cautionnement en cours de validité du FSL, ou ait été présent dans le logement depuis moins de 2 ans.
- **CCAS de Sens :** participation des travailleurs sociaux au diagnostic individuel préalable au relogement et à l'accompagnement post relogement (pour les personnes seules bénéficiaires du RSA, si elles sont d'accord avec cette démarche), possibilité d'activer le partenariat du CCAS autour des situations des personnes âgées avec des besoins spécifiques.

13 LA CONCERTATION LIEE AU RELOGEMENT ET LA CO-CONSTRUCTION DES PROJETS NPNRU

- **Concertation obligatoire** avec les locataires en amont des opérations de démolition (article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986) : concertation autour des conditions spécifiques de relogement pour chaque opération
- **Participation des associations de locataires** à la conférence intercommunale du logement (CIL) : définition et suivi de la stratégie de relogement
- **Co-construction du projet avec les habitants et usagers du quartier**, et leurs représentants (associations de locataires, conseils citoyens)
- **Association des représentants des conseils citoyens** aux instances de pilotage et mise en œuvre du projet de RU.

14 LE DEROULEMENT DES RELOGEMENTS

La mise en œuvre des relogements est de la compétence des bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage des opérations de démolition.

Brennus Habitat bailleur unique du NPNRU possède la structure interne pour le relogement.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les principales étapes de la mise en œuvre du relogement sont les suivantes :

14.1. LE DIAGNOSTIC INDIVIDUEL (ENQUETE SOCIALE) ET LE PLAN DE RELOGEMENT

Il s'effectue après la présentation du projet de démolition reconstruction partagé entre l'agglomération du grand sénonais et le bailleur.

Chaque famille, locataire des bâtiments voués à la démolition, fait l'objet de visites à son domicile afin de mieux appréhender la situation réelle et quotidienne.

Ces rencontres permettent d'établir les éléments suivants :

- La composition familiale et les revenus du ménage,
- Ses capacités à supporter une éventuelle augmentation du taux d'effort, et l'impact de l'allocation personnalisée au logement,
- Les souhaits du ménage concernant le nouveau logement : typologie, localisation, besoins en service de proximité, proximité du réseau familial et social, de l'activité professionnelle
- Les éléments spécifiques au ménage : les personnes âgées nécessitant une prise en charge particulière, les personnes handicapées ou malades pour lesquelles certaines précautions sont nécessaires, les souhaits de décohabitation,
- Les barrières de langues,
- Les problèmes d'hygiène,
- Les dettes de loyers....

A cette occasion sont généralement précisées les mesures prises par le bailleur pour le relogement des familles et ce, tant en termes financier qu'en termes d'accompagnement.

Avec l'accord des ménages concernés, les services sociaux (MDS, CCAS) qui suivent ces ménages peuvent être impliqués dans cette phase de diagnostic individuel.

Le travail effectué fait l'objet d'une fiche de suivi écrite pour chaque ménage précisant :

Les éléments recueillis auprès des ménages :

- Situation avant relogement (adresse, composition familiale...),
- Besoins du ménage,
- Capacités financières (loyer, charges, aides...),
- Souhaits du ménage,

Les propositions écrites des maîtres d'ouvrages :

- Propositions de logement ;
- Propositions d'accompagnement ;
- Propositions de mise à niveau du logement.
- Les suites à ces propositions :
- Réponses (écrites si possible) des ménages aux propositions formulées ;
- Accompagnement mis en place, travaux dans le nouveau logement réalisés,
- Entrée dans les lieux, etc.
- Recours éventuels...

A l'issue du diagnostic, les orientations stratégiques et les modalités de mise en œuvre seront formalisées dans le cadre du plan de relogement.

Les informations relatives au diagnostic (situations et souhaits des ménages à reloger) seront saisies sur l'outil **Rime**[4] qui sera l'outil de suivi et de pilotage des relogements.

Les bailleurs saisiront au fur et à mesure de l'avancement des relogements, les données relatives aux relogements, sur l'outil Rime.

[4] *Voir paragraphe 15.2 outils mis à disposition*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Le locataire complètera une demande de logement, avec l'aide de l'agent de la Ville, si besoin.

Les propositions de logements

Les propositions de logements tiendront compte des souhaits des ménages (en matière de localisation, de typologie...) et ceci au regard de leurs capacités financières.

Une pré-CAL inter bailleurs mensuelle sera mise en place afin de procéder au positionnement des familles lors de la libération d'un ou de plusieurs logements (rapprochement entre l'offre et la demande), en fonction de la situation et des souhaits des ménages.

Les bailleurs qui disposeront des informations des ménages à reloger (via la base Rime), sélectionneront au préalable les ménages pressentis (adéquation entre le logement proposé et la situation et la demande du ménage).

Trois candidats pourront être positionnés par logement proposé.

Une visite du ou des logement (s) sera proposée systématiquement aux ménages, par le bailleur.

Les ménages pourront avoir au moins deux propositions de logements adaptés à leur situation.

Les propositions de logements feront ensuite l'objet d'un échange au cours de la réunion de l'Atelier Relogement.

Les logements visités et « acceptés » par les ménages feront l'objet d'un passage en commission d'attribution de logement du bailleur gestionnaire.

Les ménages recevront, par courrier, la proposition de logement.

14.2. LES PROPOSITIONS DE LOGEMENT[5]

A partir du diagnostic, de nouveaux contacts sont organisés avec le ménage pour lui faire des propositions de logement adaptées à sa situation et à ses attentes.

Les visites de logements ont lieu en présence des personnes en charge du relogement et doivent permettre de faire le point sur l'adéquation du logement aux besoins de la famille et les adaptations éventuelles à apporter.

Cette phase est caractérisée par de nombreux allers-retours entre les familles et les représentants des bailleurs qui permettent, si besoin, de reformuler ou de faire évoluer la demande initiale.

[5] Code de la Construction et de l'Habitation article L442-6 : "Il. En cas d'autorisation de démolir [d'un bâtiment HLM] ou de démolition prévue par une convention [ANRU], le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n 0 48-1360 du 1er septembre 1948 ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux."

Article 13 bis de la loi n 0 48-1360 du 1er septembre 1948 : "Le local mis à la disposition des personnes évincées [pour cause de démolition ou de travaux de surélévation ou addition de construction rendant inhabitable le logement] doit [être décent] et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit en outre être situé : Dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ; Dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ; Dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km."

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

A chaque proposition de relogement, une attention toute particulière devra être portée aux capacités financières de la famille, en tenant compte du montant des "restes à charge" estimés correspondant à l'ancien et au nouveau logement.

Sauf satisfaction de la demande à l'une des 2 premières propositions de relogement, un minimum de trois propositions écrites adaptées successives est exigé (les bailleurs sont libres d'en faire plus).

La commission d'attribution de logements du bailleur concerné reste souveraine pour valider chaque proposition d'attribution de logement.

Au-delà de 3 propositions écrites adaptées refusées par le demandeur, l'instance technique d'examen des cas particuliers de la CIL de Grand Sénonais sera saisie, afin de trouver une solution partenariale.

Pour faciliter le relogement, le bailleur propriétaire du futur logement pourra réaliser des travaux d'embellissement en mobilisant les crédits nécessaires.

Afin de permettre un véritable choix, les bailleurs s'engagent à donner la priorité à tous les locataires concernés par les démolitions.

Ainsi, tout logement libéré dans le patrimoine ou mis en location est mis à la disposition de l'équipe qui assure la procédure de relogement dès lors que celui-ci est susceptible de correspondre aux souhaits des locataires.

Une attention particulière sera accordée à l'impact des relogements sur les migrations scolaires, les bailleurs sociaux devant signaler, en tant que de besoin au **service scolaire de la Ville de Sens et éventuellement de la commune d'accueil toute prévision d'évolution importante des effectifs.**[6]

Il est précisé que, si aucune solution de relogement n'a pu être trouvée, le locataire peut, en dernier recours, saisir le président de l'Agglomération du grand Sénonais, porteur de projet du Programme de renouvellement urbain.

Ce dernier convoquera une réunion de l'instance technique d'examen des cas particuliers de la CIL du Grand Sénonais, qui, si elle juge le recours recevable, sera chargée de mener une action de conciliation, d'évaluer les suites à donner par le maître d'ouvrage ou les autres bailleurs sociaux, et de formuler éventuellement une nouvelle proposition au locataire en adéquation avec ses besoins et ses ressources.

14.3. LE DEMENAGEMENT

Les locataires bénéficient, lors du déménagement, d'un accompagnement matériel et social renforcé.

Les frais généraux (déménageur...) et les frais annexes (changement d'adresse, ouverture et fermeture des compteurs et lignes diverses : eau, électricité, gaz, téléphone, Internet...) sont pris en charge par le bailleur propriétaire du logement démoli.

Les modalités de prise en charge sont propres à chacun des bailleurs en fonction des décisions de leur conseil d'administration et de la législation en vigueur.

Les frais peuvent être pris directement en charge par le bailleur ou faire l'objet d'un remboursement sur présentation des factures.

A titre dérogatoire, le dépôt de garantie est transféré de l'ancien vers le nouveau logement pour tous les locataires dont le retard des paiements de loyers ne dépasse pas un mois de loyer brut, et sous réserve qu'ils ne soient pas responsables de dégradations. Les bailleurs sont libres de demander au locataire de s'acquitter ou non du différentiel qui pourrait exister.

[6] *Référence à l'étude de sectorisation scolaire menée par la ville de sens en 2018*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les bailleurs sociaux aident les locataires dans le montage des dossiers administratifs nécessaires au relogement.

Ils aident le locataire dans son déménagement en planifiant celui-ci et en assurant le rôle de relais entre lui et le déménageur.

Ils s'assurent que le nouveau logement est prêt ; ils assurent le suivi des travaux éventuels de remise en état et s'occupe des ouvertures de compteurs d'eau, d'électricité et de gaz.

Les personnes âgées, handicapées ou présentant des difficultés psychologiques, ainsi que les ménages en difficulté familiale (divorce...) pourront bénéficier d'une assistance humaine renforcée.

Ainsi, ponctuellement, un agent mandaté par les bailleurs peut intervenir pour aider aux petits travaux d'installation.
Cette intervention est à l'appréciation de l'équipe en charge du relogement.

Il est à noter que dans le cadre d'un relogement dans le patrimoine d'un autre bailleur privé ou public, les locataires bénéficieront, de la part de leur bailleur d'origine, du même soutien et de la même prise en charge financière.

Les bailleurs sont libres de s'organiser entre eux pour définir les modalités d'application de ce principe sous réserve de validation par l'ANRU et de la signature d'une convention financière entre bailleurs préalable aux travaux.

14.4. L'ACCOMPAGNEMENT APRES LE RELOGEMENT

Conformément à la pratique de droit commun, dans le trimestre suivant le déménagement, le bailleur procède à une visite du locataire concerné, sous réserve qu'il ait été relogé dans le département de l'Yonne, pour s'assurer de sa bonne intégration dans le nouveau logement.

En cas de changement de quartier, un relais est mis en place avec la nouvelle agence ou antenne concernés.

Les familles les plus fragiles devront bénéficier d'un accompagnement plus rapproché en lien avec les acteurs sociaux du quartier ou de la commune.

Dans l'année suivant leur emménagement, les locataires relogés feront l'objet d'une visite à domicile de la part du bailleur.

L'analyse et la synthèse de ces visites seront intégrées aux bilans des opérations de relogement.

14.5 LE CAS DES RELOGEMENTS PROVISOIRES

La complexité des opérations de rénovation urbaine peut conduire à pratiquer des **relogements provisoires,** soit lorsque des travaux de réhabilitation lourde nécessitent de libérer temporairement le logement, soit pour permettre aux locataires qui le souhaitent d'accéder à des programmes de constructions neuves dont la livraison est programmée après la démolition (**relogement tiroir**).

Dans le cadre des travaux de réhabilitation lourde, un relogement définitif sera systématiquement proposé aux ménages concernés, le relogement provisoire n'arrivant qu'en seconde proposition.

Tout relogement provisoire fera l'objet d'un accord écrit du locataire.

Les conditions du relogement provisoire (ainsi que les principes du relogement définitif s'il y a lieu) feront l'objet d'un engagement du bailleur précisé préalablement au locataire.

En cas de relogement temporaire lié à des travaux de réhabilitation lourde, le bailleur s'engage à réintégrer la famille dans le logement d'origine après réhabilitation.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

En cas de relogement tiroir, les locataires concernés par ces doubles relogements bénéficieront, pour chaque déménagement, de l'accompagnement social et matériel nécessaire.

14.6 Occupation sans droit ni titre

L'occupation sans droit ni titre recouvre une diversité de situations : ménages en procédure d'expulsion dont le bail est résilié (endettement, troubles, défaut d'assurance), ménages hébergés, squatteurs.

Pour les ménages en situation d'occupation sans droit ni titre dans le parc social, le relogement n'est pas légalement obligatoire pour le bailleur. Néanmoins, il n'est pas envisageable de systématiser les procédures d'expulsion et les modalités de prise en charge de ces situations doivent être définies dans le cadre de la stratégie de relogement.

Les locataires à jour dans le paiement de leurs indemnités d'occupation et signataires d'un protocole de cohésion sociale font l'objet d'une procédure de relogement comme le reste des ménages concernés.

Les ménages à jour de leurs indemnités d'occupation et qui n'ont pas signé de protocole de cohésion sociale au moment du relogement, font globalement l'objet de la bienveillance des bailleurs qui mettent tout en œuvre pour les reloger. Dans ce cas, du fait du relogement, les ménages bénéficient d'un nouveau bail et redeviennent locataires de droit. Toutefois, la procédure d'expulsion ne peut être évitée lorsque les ménages en situation d'impayés ne mettent rien en œuvre pour résorber leur dette.

Les ménages hébergés, les ménages occupant seuls un logement mais non titulaires du bail, les squatteurs n'ont pas droit à la procédure de relogement, il s'agit donc de mettre en œuvre une procédure juridique accélérée pour aboutir à l'expulsion du ménage. Ces démarches se font néanmoins au cas par cas et le bailleur pourra encourager ces personnes à déposer une demande de logement social

14.7 Les decohabitations

Les demandes de décohabitation seront identifiées notamment dans le cadre du diagnostic social et feront l'objet d'une analyse (analyse des capacités financières du demandeur de décohabitation...).

Chaque situation sera étudiée. Le déménagement du décohabitant ne sera pas pris en charge par le bailleur.

14.8 Les situations d'hebergement

Les situations d'hébergement seront identifiées notamment dans le cadre du diagnostic social. Les ménages hébergés souhaitant être relogés seront rencontrés et leur situation étudiée. Leur déménagement ne sera pas pris en charge par le bailleur.

14.9 Les locataires en situation d'impayes

La dette de loyer ne représentera pas un frein au relogement. Toutefois, le locataire devra s'engager au préalable à respecter le plan d'apurement mis en place avec le bailleur.

Il s'agira cependant de distinguer la situation d'impayé avec plan d'apurement des situations où le bailleur a engagé une procédure d'expulsion.

14.10 Sur-occupation/sous-occupation

Pour les ménages en **sous-occupation**, l'attribution d'un logement plus petit peut être vécue comme une régression de leur statut social.

Les propositions de logement faites par le bailleur doivent respecter une nouvelle définition de la sous occupation plus contraignante, suite à la promulgation de la loi Egalité et Citoyenneté.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les locaux sont considérés comme sous-occupés lorsqu'ils comportent un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes y ayant leur résidence principale.

Même dans les cas de sous-occupation, le parcours résidentiel positif doit rester au cœur de la stratégie de relogement. Il peut se traduire par un logement plus qualitatif au regard de critères de localisation, d'équipements du logement (balcons, parkings, etc.) ou d'accès à une offre de services et des aménités supérieures au logement d'origine.

Des mesures d'accompagnement spécifiques peuvent être proposées pour aider les ménages dans cette transition et à s'adapter à leur nouvel environnement.

Pour les ménages en **sur-occupation**, le relogement est souvent appréhendé comme une première étape vers un parcours résidentiel positif puisqu'il leur permet d'obtenir un logement plus adapté à leur composition familiale. Une vigilance devra être portée par le bailleur sur les capacités du ménage à financer le loyer de son nouveau logement.

14.11 La charte individuelle de relogement

Une charte individuelle de relogement sera signée par le locataire et le bailleur, lors du dépôt du dossier de demande de logement chez le bailleur.

15 Le dispositif de pilotage et de suivi des relogements

15.1 Organisation du pilotage et du suivi

Le relogement repose directement sur les organismes de logement social propriétaires et gestionnaires des logements démolis et restructurés.

Chaque organisme bailleur s'organise en interne pour effectuer une recherche de logements adaptés aux besoins des locataires et en externe avec les autres bailleurs pour mutualiser les offres.

Le suivi du relogement est partenarial.

Il repose sur un groupe de travail **"relogement"** issu de **"l'équipe projet"** élargie aux partenaires signataires de la présente charte qui suit la mise en œuvre du Programme de renouvellement urbain des Arènes/Champs-Plaisants, dont la composition est la suivante :

- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine : le délégué territorial ou son représentant ,
- L'Agglomération du grand Sénonais : les représentants de la Direction Aménagements et Grands Projets —Direction Politique de la ville — Solidarité,
- Les Bailleurs sociaux : les représentants de Brennus Habitat, Domanys ,
- Le Département de l'Yonne : deux représentants ,
- La Direction Départementale de Cohésion Sociale de l'Yonne : un représentant du Service Accès et droit au logement et à l'hébergement,
- Action Logement Services : un représentant,
- CCAS de Sens : un représentant ;
- FSL 89 : un représentant ;
- Les associations de locataires signataires de la présente charte: un représentant par association.

Il est co-piloté par l'ANRU(DDT89) et par Le Grand Sénonais, en partenariat avec les bailleurs sociaux.

Ce groupe de travail "relogement" est chargé :

- D'examiner les **bilans annuels des opérations de relogements** menées par les bailleurs afin de s'assurer du respect des objectifs globaux de la convention de mise en œuvre du Programme de renouvellement urbain des Arènes Champs-Plaisants,
- De suivre l'avancée des relogements et l'application des principes définis par la présente charte,
- De construire un partenariat efficace entre intervenants du champ social et organismes bailleurs,

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

- De faciliter l'accueil des habitants dans leurs nouveaux logements en informant et mobilisant les institutions respectives en fonction de leurs compétences,
- De faciliter le partenariat inter bailleurs pour la recherche de logements.

Il est précisé que le groupe de travail "relogement" n'a pas vocation à se substituer aux commissions d'attribution des bailleurs sociaux.

Le groupe de travail "relogement" se réunit autant que de besoins, en fonction du phasage des démolitions et restructurations et au moins une fois par an.

Le groupe de travail "relogement" pourra être réuni à la demande d'un de ces membres. Cette demande devra être formulée auprès du Président de l'Agglomération du Grand Sénonais qui s'engage à organiser cette réunion dans un délai de 1 mois suivant la réception de la demande.

Il est précisé que le groupe de travail "relogement" n'a pas vocation à débattre des situations individuelles.

Les réunions du groupe de travail "relogement" seront l'occasion d'informer les partenaires sur l'avancée du Programme de renouvellement urbain des Arènes Champs-Plaisants.

Le groupe de travail "relogement" devra rendre compte régulièrement de son action au comité de pilotage du Programme de renouvellement urbain des Arènes Champs-Plaisants.

15.2 Outil de suivi et d'evaluation

Le relogement étant un processus au long court, sa maîtrise opérationnelle est essentielle pour celle des opérations associées et pour le planning global du projet. Aussi, les modalités de son suivi doivent être anticipées avec le plus grand soin.

Le suivi du relogement est assuré en continu par chaque maître d'ouvrage des opérations, notamment à partir de l'outil **RIME**[7] développé par l'USH. Le porteur de projet et les délégués territoriaux de l'ANRU solliciteront régulièrement les maîtres d'ouvrage sur l'avancement du processus.

Des extractions agrégées seront remontées périodiquement aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain et de la CIA, qui les consolideront pour apprécier la mise en œuvre de la stratégie de relogement à l'échelle du projet. Ces données consolidées seront remontées annuellement à l'ANRU pour suivre l'avancement et construire le bilan du relogement à l'échelle du NPNRU.

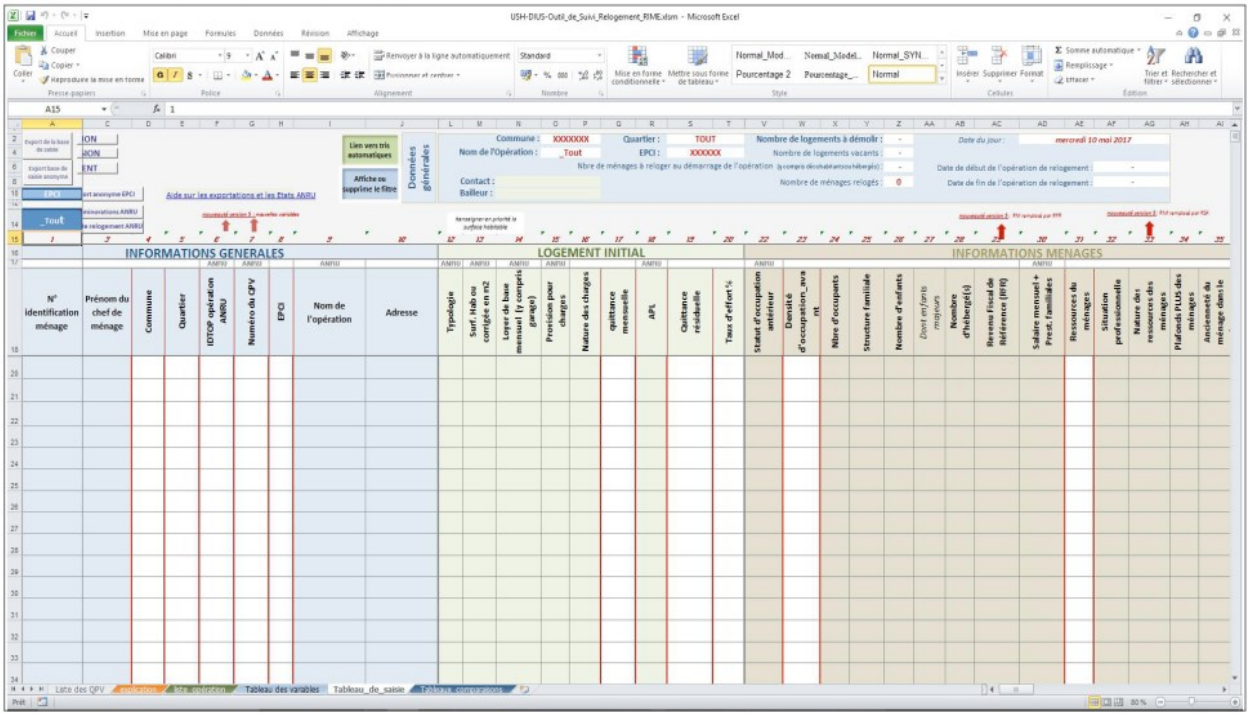
Mise en place d'un tableau de bord de suivi des situations de relogement :

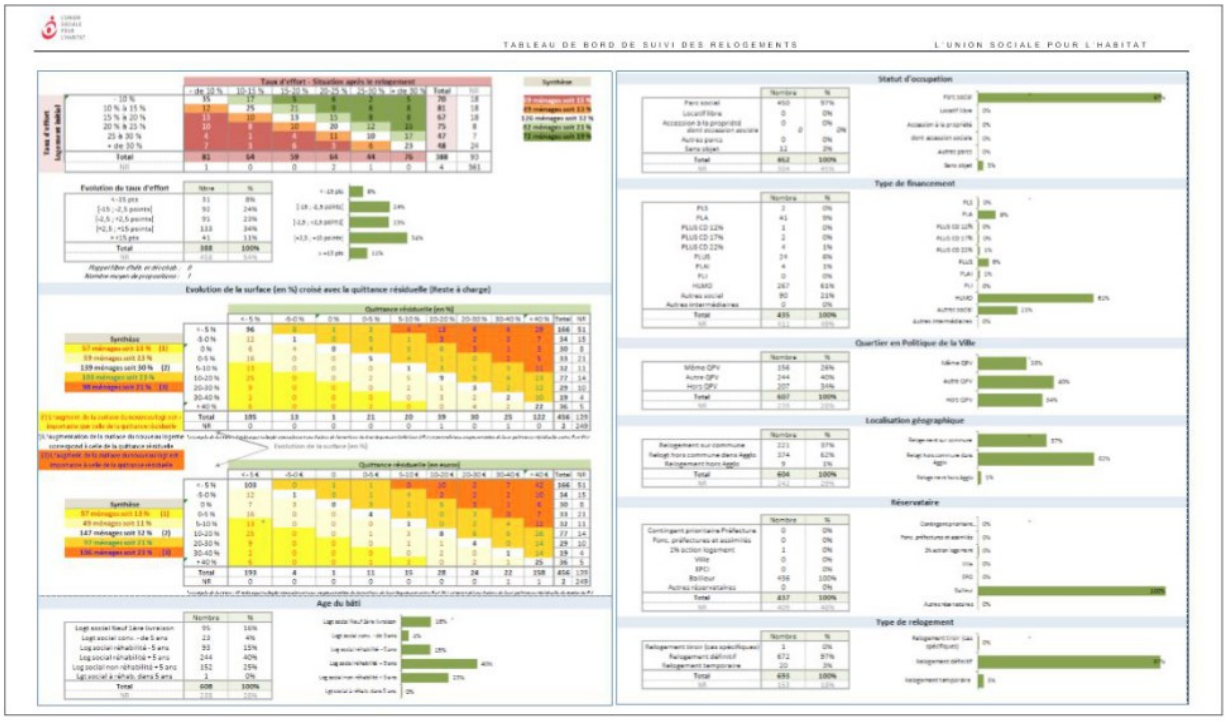
- Situation initiale du ménage : logement (adresse, typologie, loyer...),
- Composition familiale, ressources, APL/ALS/ALF, loyer, reste à charge, taux d'effort...
- Souhaits et besoins du ménage ,
- Propositions adaptées (date, localisation, typologie, travaux éventuels, frais annexes pris en charge, accompagnement proposé, loyer, APL, reste à charge, taux d'effort...) ,
- Réponse(s) des locataires aux 3 propositions, accompagnement mis en place et éventuellement recours...

[7] ***RIME*** *est l'outil élaboré par l'USH qui permet d'assurer le suivi des relogements, de produire des traitements statistiques et de partager des résultats. Au-delà de sa fonction de suivi opérationnel des caractéristiques des ménages, de leurs souhaits et des propositions réalisées, RIME permet de fournir des bilans aux DT de l'ANRU et aux porteurs de projets (EPCI) pour s'assurer de la qualité des relogements et vérifier ainsi les engagements pris : part de relogement dans le neuf, hors site et hors QPV, maîtrise des restes à charge*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Nouvelles interfaces outil RIME V.5[36]





36 Source : Guide d'utilisation RIME v.5 - USH - Circulaire 26-17.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

16 DUREE DE LA CHARTE

La charte de relogement sera effective et opposable durant toute la durée de la convention pluriannuelle de renouvellement du programme du quartier des Arènes Champs-Plaisants à Sens.

Signataires :

- **Date :**
- **Signatures :**

Le Préfet de l'Yonne, Délégué Territorial de l'ANRU *Nom - Prénom* **…**	**Le Président de la communauté d'Agglomération du Grand Sénonais** *Nom - Prénom* **…**
Le Maire de la Ville de SENS *Nom - Prénom* **…**	**Action Logement Services** *Nom - Prénom* **…**
Le président Domanys *Nom - Prénom* **…**	**Le Directeur Général de Domanys** *Nom - Prénom* **…**
Le Président de Brennus Habitat *Nom - Prénom* **…**	**Le Directeur Général de Brennus Habitat** *Nom - Prénom* **…**
Le Maire de la commune accueillant le quartier prioritaire … *Nom - Prénom* **…**	**Le Maire de la commune accueillant le quartier prioritaire …** *Nom - Prénom* **…**
Le Président de la CNL *Nom - Prénom* **…**	**Le Président du FSL** *Nom - Prénom* **…**
Le Président du Conseil Départemental du … *Nom - Prénom* **…**	**Le Président du Conseil Régional de …** *Nom - Prénom* **…**
Le Président du CLCV **…**	**…** **…**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

URBANIS
COPILOTE DE VOS PROJETS

Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais

Diagnostic physique, technique et social de copropriétés privées sur le quartiers des Arènes et des Champs Plaisants à Sens



Diagnostics multicritères

Janvier 2019

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Sommaire

Contexte Urbain

Diagnostics Multicritères

1. Gestion et fonctionnement
2. Analyse des enquêtes réalisées auprès des propriétaires et locataires
3. Positionnement immobilier
4. Analyse technique
5. Synthèse
6. Proposition de stratégies d'accompagnement
7. Planning d'intervention

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D









DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Contexte

- Le quartier des Arènes-Champs Plaisants forme l'un des derniers quartiers construits dans le cadre des zones à urbaniser en priorité dans les années 70-80. Ces quartiers situés à l'Est de la ville sont constitués d'ensembles collectifs sociaux et privées entourés d'espaces communs aménagés et d'aires de stationnement.

- Le quartier des Champs Plaisants a bénéficié avec les quartiers limitrophes (Les Chaillot et les Champs d'Aloup) du Projet National de Rénovation Urbaine avec la signature de sa convention en Novembre 2007, amorçant ainsi leur restructuration.

- Le quartier des arènes ayant fait l'objet l'objet d'une réhabilitation/ résidentialisation par le biais de financement classique en 2003, ne sera pas concerné par le PNRU.

- Dans la continuité de ces projets d'aménagement visant à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à l'ouverture de ces quartiers vers le centre ville-historique, le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine a été signé en Mars 2017.

- Dans ce contexte un regard est porté aux résidences privées situées dans le quartier des Champs Plaisants. Le protocole de préfiguration NPNRU intègre une réflexion à mener sur ces copropriétés pour identifier d'éventuelles problématiques à traiter et proposer des orientations et stratégies d'intervention opérationnelles le cas échéant.





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

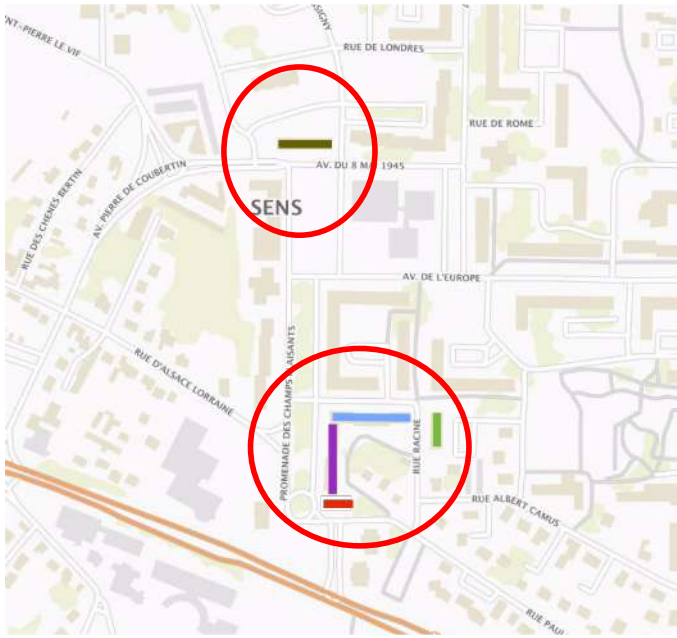
Les copropriétés dans leur quartier

- Les copropriétés faisant l'objet de l'étude sont situées dans le sud et au centre du quartier des champs Plaisants. L'ensemble immobilier constituant les copropriétés des Champs Plaisants forme le premier îlot immobilier à l'entrée Sud du quartier. La copropriété « L'Orée des champs » est située quant à elle au centre du quartier face au parking accueillant le marché hebdomadaire.

- Le quartier est situé à l'Est de la Ville au croissement de la départementale 606 et la route nationale 60 (direction Troyes). L'accès principal au Sud du quartier se fait par la promenade des Champs Plaisants.

- De par sa localisation, les habitants du quartier ont accès à un choix de commerces situés au Nord et Sud de Sens. Le centre-historique est à moins de 10 minutes en transport. En son cœur, le quartier dispose d'un centre regroupant quelques commerces périclitant. Un marché hebdomadaire se tient le mercredi et dimanche matin au cœur du quartier. Il est à noté la présence de plusieurs services publiques dans le quartier : annexes de la mairie, CCAS, bibliothèque.

- Le quartier est desservi par de nombreuses lignes de l'intercom. Les trajets sont principalement orientés entre le centre historique et l'Est de la Ville.





inercom.fr

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Résidence L'Orée des Champs

(1, 3, 5 avenue 8 Mai 1945)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

1) Gestion et fonctionnement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Organisation spatiale et environnementale

Un bâtiment dominant le quartier des Champs Plaisants

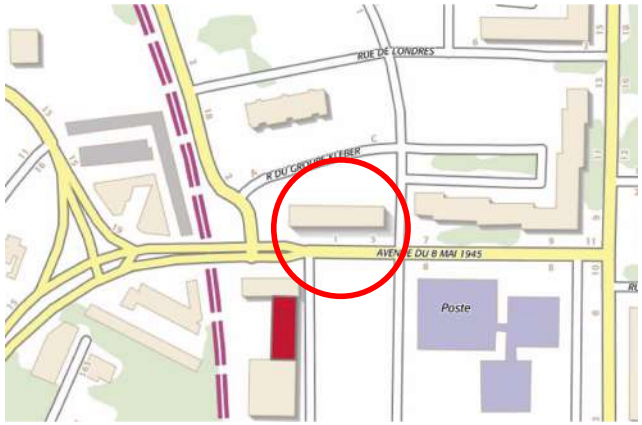
- L'ensemble immobilier a été construit en 1972. Il a été édifié sur une surface de 730 m2. Il correspond à la parcelle cadastrale CD 104 (anciennement cadastrée : CD 71, 87, 88).

- La résidence « l'Orée des Champs » est constituée d'un unique bâtiment comprenant trois travées disposant chacune d'une cage d'escalier et d'un ascenseur, l'ensemble comporte 10 étages sur rez-de-chaussée où se trouvent les halls, les caves et les locaux techniques.

- L'immeuble est rattaché au réseau de chauffage Urbain. Il possède sa sous-station au rez-de-chaussée laquelle assure le chauffage et la production d'eau chaude.

- Les espaces verts en pied d'immeuble sont la propriété de la Ville de Sens.

- La résidence est bordée par l'avenue du 8 Mai 1945. De par sa taille, le bâtiment domine le quartier des champs Plaisants. La façade avant, orientée plein sud, donne sur le parking du centre commercial du quartier.



Plan de situation

www.geoportail.gouv.fr



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Composition de la copropriété

Un syndicat de copropriétaires composé à 45 % de propriétaires occupants

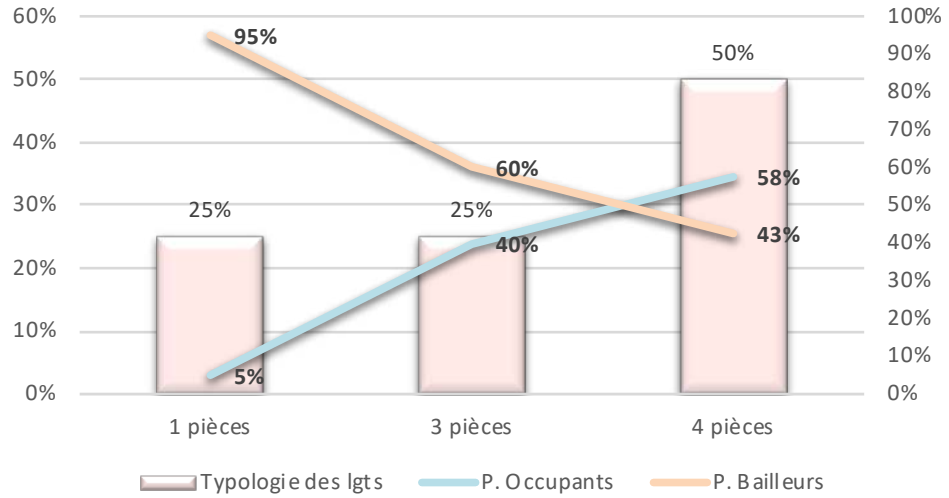
- L'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier ont été établis aux termes d'un acte reçu par Maître LETELLIER, Notaire à Sens, le 30 juin 1972, conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965. L'état descriptif de division et règlement de copropriété ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par Maître GAHOD, Notaire à Sens, le 1er septembre 2009 portant adaptation à la loi SRU du 13 décembre 2000.

- Le bâtiment a été divisé en 140 lots dont 80 lots principaux. La surface des logements représente 5 099 m2.

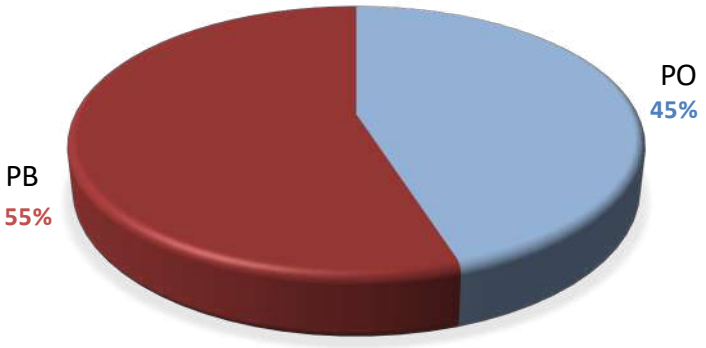
- La résidence est composée de 3 typologies de logements : 1 pièces (20 m2), 3 pièces (65 m2), 4 pièces (85 m2). Les travées situées au 1 et 3 avenue du 8 Mai 1945 accueillent les 3 typologies de logements. Les logements d'une pièce et 3 pièces ont été majoritairement achetés par des propriétaires bailleurs. La dernière travée (5 avenue du 8 Mai 1945) est composée uniquement de grands logements. Les logements sont principalement occupés par leur propriétaire.

- Le syndicat de copropriétaires est composé d'une majorité de propriétaires bailleurs.

Répartition du syndicat de copropriétaires par typologie de logement



Répartition de la propriété en logements



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Présentation des instances de gestion

Une participation insuffisante des propriétaires dans la vie de la copropriété

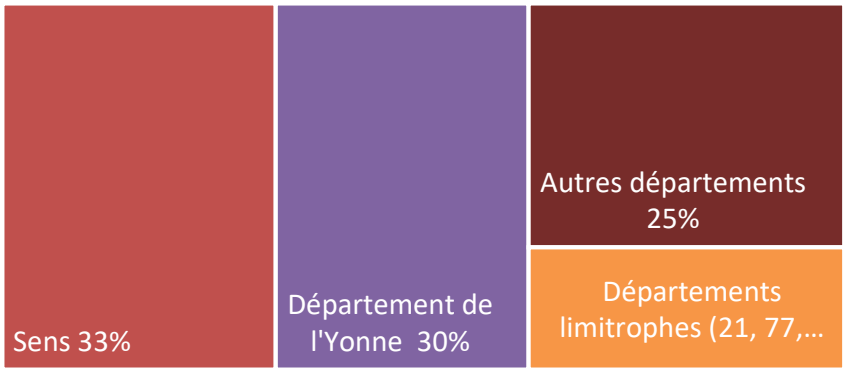
- Le syndicat de copropriétaires se compose de 71 copropriétaires : 64 personnes physiques et 7 personnes morales (3 indivision, 3 SCI, 1 indivision). Il est compté 7 multipropriétaires au sein du syndicat de copropriété.

- Le conseil syndical est composé de 7 personnes, majoritairement de propriétaires occupants (57%). Ils ont été récemment renouvelés dans leur fonction. L'ensemble des cages d'escalier est représenté au sein du conseil syndical. Il n'y a pas de rôle défini au sein du conseil syndical. Les sujets sont principalement traités par courriel. Les membres du conseil syndical semblent impuissants face aux désintéressements des copropriétaires lors des assemblées générales et aux impayés de charges.

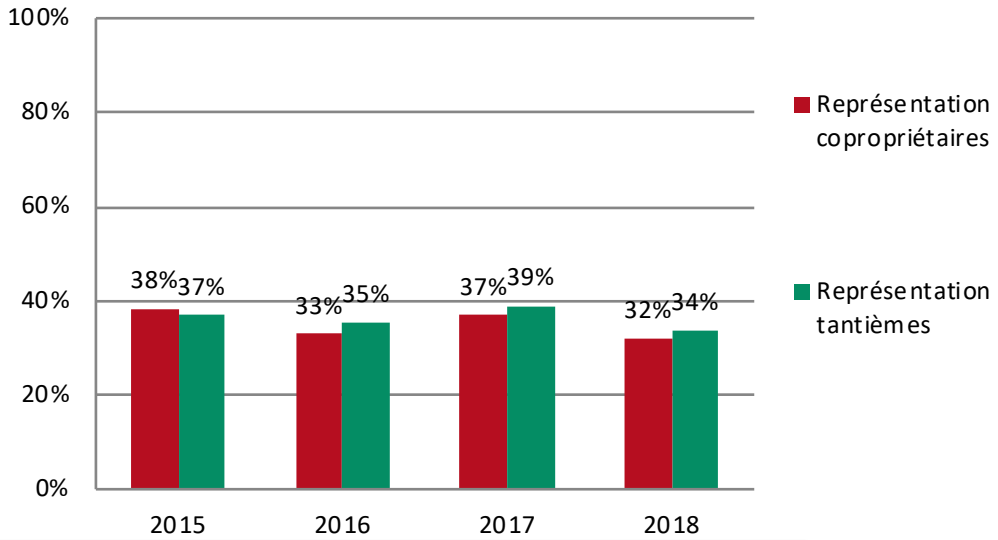
- La copropriété est administrée par le cabinet Nexity situé à Saint Clément. Le syndic de copropriété gère les parties communes depuis plus de 12 ans. Son dernier mandat a été voté lors de l'assemblée générale du 29 mai 2018. Il débutera le 1er juillet 2018 pour une durée de 2 ans.

- Les assemblées générales sont tenues annuellement courant du 1er semestre de l'année. La participation des copropriétaires aux assemblées générales est insuffisante (inférieur à 40 %). Une représentation inférieure à 33 % des tantièmes bloque les décisions devant être prises à l'article 25 (majorité absolue).

Domiciliation des propriétaires bailleurs



Taux de Participation en assemblée générale



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

La situation financière

Des impayés de charges qui limitent le fonctionnement de la copropriété

- Les documents comptables sont conformes aux règles comptables en vigueur.

- Le tableau ci-contre renseigne sur la santé financière de la copropriété pour les 3 dernières années. Un ajustement du budget prévisionnel serait à opérer pour limiter les fluctuations des appels de fonds (+ 11 % en 2017) qui peuvent fragiliser financièrement certains ménages.

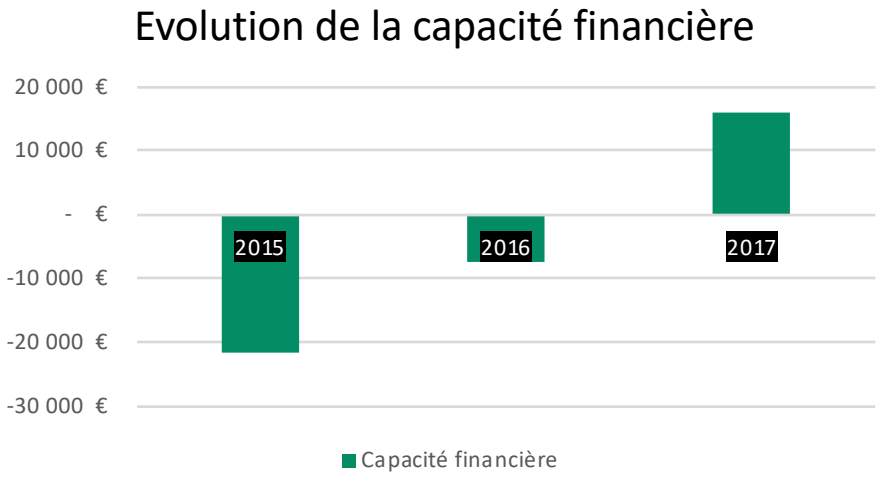
- Les impayés de charges importants bloquent le fonctionnement de la copropriété et obligent le syndic de copropriété à différer le paiement des fournisseurs et certains travaux d'entretien.

- La situation financière de la copropriété s'est améliorée en 2017. La trésorerie du syndicat de copropriétaires est supérieure aux dettes des fournisseurs. Il est noté une baisse des impayés de charges de copropriété avec les premières conclusions des procédures contentieuses.

- Le syndicat dispose d'une avance de trésorerie (fonds de roulement). Son montant s'élève à 10 000 €, ce qui est inférieur aux prescriptions de la loi SRU (1/6e du budget de fonctionnement). Cette avance permet de faire face temporairement aux difficultés de trésorerie.

- Le syndicat de copropriétaires a constitué un fonds « travaux » ALUR. Ce fond est d'une valeur de 17 009 €. Il est complété par une avance travaux d'un montant de 40 740 €. Le syndicat de copropriété a constitué ces fonds pour faciliter la mise en œuvre des futurs travaux.

Année	2015	2016	2017
Budget	164 845 €	164 545 €	175 000 €
Dépenses	152 625 €	178 640 €	157 063 €
Solde	12 220 €	- 14 095 €	17 937 €
Solde (%)	8%	- 8%	11 %
Trésorerie	5 597 €	11 100 €	24 553 €
Dettes Cop	61 938 €	66 325 €	48 525 €
Dettes Frs	27 001 €	18 465 €	8 308 €



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les charges courantes

Des charges qui se situent dans la moyenne des charges observées dans le département

- Les charges définies au règlement de copropriété sont réparties en deux catégories : les charges communes générales réparties entre tous les propriétaires au prorata des tantièmes de chacun et les charges spéciales pour les lots desservis par un ascenseur.

- Pour la copropriété L'Orée des Champs, le montant des charges s'élève à 32,80€ /m2, toutes charges confondus en 2017. Les charges de la copropriété sont légèrement supérieures aux charges étudiées sur les copropriétés du quartier des Champs Plaisants (28,73€/m2). A titre indicatif, le montant mensuel moyen des charges par appartement s'établit à 182 €.

- Le budget de fonctionnement a connu une majoration de 3,09% entre 2015 et 2017. Des ajustements budgétaires seraient à prévoir pour lisser les appels de fonds et limiter l'émergence de nouveaux impayés de charges.

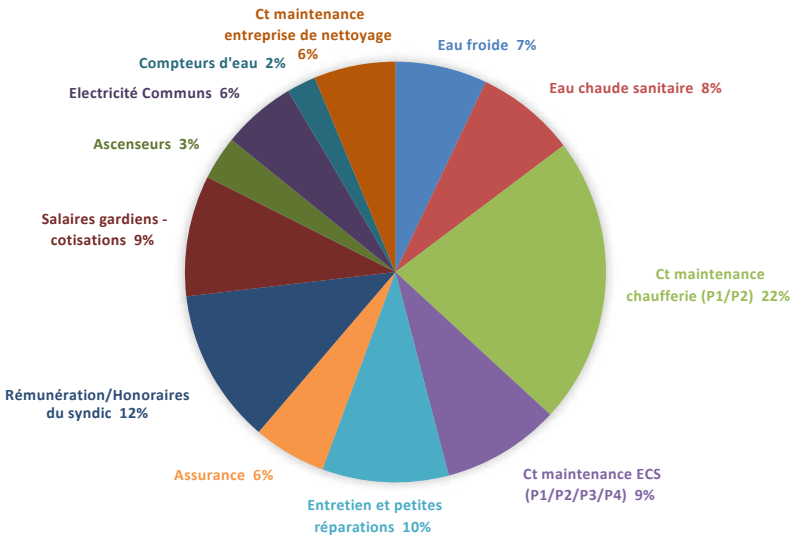
- Le chauffage et la production d'eau chaude représentent 41 % du budget de fonctionnement pour l'année 2017. Il est noté une diminution du coût de ce poste en 2017. Cette baisse peut être expliquée par le basculement d'une partie du réseau de chaleur vers de l'énergie bois.

- Le montant des charges de la copropriété devrait diminuer à partir de 2018 avec le remplacement du gardien de l'immeuble par un entreprise de nettoyage.

Dépenses par poste (€ / m²)	Orée des Champs	Moyenne Quartier	Moyenne en région (Arc 2017)
Cons Eau Froide	2,25 €	3,28 €	3,44 €
Chauffage + Eau chaude sanitaire	12,40 €	9,94 €	10,65 €
Assurance	1,79 €	0,92 €	2,05 €
Rémunération/Honoraires syndic	3,80 €	3,24 €	3,51 €
Salaires gardien/Cotisation	2,97 €	4,66 €	6,46 €
Ascenseurs	1,08 €	2,49 €	2,40 €
Electricité communs	1,81 €	1,30 €	0,80 €
Impôts	0,08 €	0,10 €	0,11 €
Moyenne	**32,80 €**	**28,73 €**	**36,86 €**

Correct | A suivre | A corriger

Répartition des dépenses (année 2017)



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

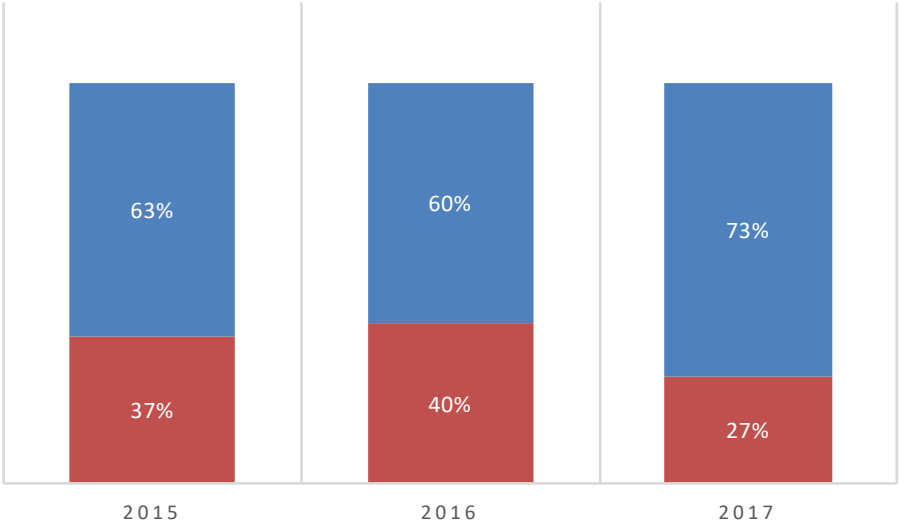
Les impayés de charges

Des impayés qui fragilisent l'équilibre financier de la copropriété

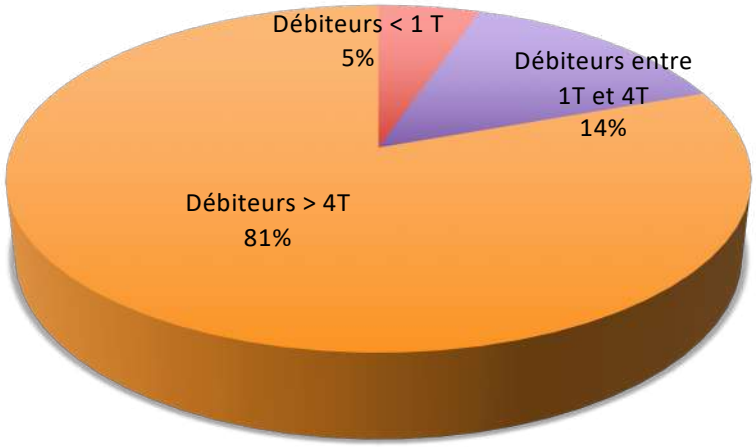
- Les impayés de charges de copropriété représentent 27 % du budget de fonctionnement. Ce taux est en diminution en comparaison des 2 dernières années (2015-2016). Ils sont trop importants et pénalisent le fonctionnement de la résidence.

- Les impayés supérieurs à 4 trimestres représentent 81 % des impayés de charges de la copropriété.. Des actions contentieuses sont engagées par le syndic de copropriété à l'encontre des débiteurs. Un état d'avancement annuel est réalisé par le gestionnaire lors des assemblées générales :

Impact des impayés de charges sur le budget de fonctionnement



Structure des impayés de charges (2017)



Statut	Dettes au 01 04 18	Avancement des procédures
PO	18 449 €	Assignation au TGI
PB	17 282 €	Assignation au TGI pour effectuer une saisie immobilière
PO	7 089 €	Commission surendettement
PO	8 111 €	Echéancier honoré
PO	3 875 €	Saisie immobilière voté en 2017 Echéancier honoré

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

La politique de travaux

Un projet de travaux en cours de définition depuis 2016

- Le tableau ci-contre reprend l'historique des travaux importants décidés et réalisés. La résidence a fait l'objet de travaux importants au début des années 2000 avec le ravalement simple des façades extérieures et la réfection de l'étanchéité de la toiture.

- La mise en conformité des ascenseurs correspond à la phase 2 demandée par la loi SAE (sécurité des ascenseurs existants). Cette phase intègre les dispositifs de téléalarme, la protection des techniciens contre les risques électriques, la précision d'arrêt, …

- Le syndicat de copropriétaires a voté lors de l'assemblée générale du 07 juin 2016, la mission d'un maître d'œuvre (SARL ATELIER GZ) afin de procéder aux études préliminaires à la réhabilitation des balcons, pignons et fenêtres. A ce jour, le programme de travaux est en cours de modification, avec l'intégration des variantes suivantes : reprise des gardes corps, des nez de balcons, volets roulants, baies vitrées complètes ou compartimentées.

- Le syndicat de copropriétaires n'a pas réalisé de diagnostic de performance énergétique collectif (obligation Grenelle 2 au 1er janvier 2017).

- La dynamique de rénovation est présente. Les copropriétaires ont conscience de l'importance de l'entretien de leur immeuble. Le projet de travaux ne traite pas dans la globalité les besoins techniques du bâtiment. Une mission complémentaire serait à prévoir pour le traitement des gardes de corps en toiture.

Nature des travaux	Date de réalisation	Coût
Réfection étanchéité toiture	31/10/2002	34 780 €
Ravalement des façades extérieures	22/10/2003	155 296 €
Remplacement des baies vitrées	31/12/2010	26 064 €
Condamnation vide-ordures	13/05/2009	3 980 €
Réfection des paliers	13/05/2009 23/04/2012	48 058 €
Mise en conformité des ascenseurs	09/09/2013	21 862 €
Désignation d'un maître d'œuvre	07/06/2016	5 630 €

- L'état des finances de la copropriété rend incertain la mise en œuvre d'un programme de travaux répondant aux besoins techniques et thermiques du bâtiment.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Synthèse des données de fonctionnement et de gestion

Instances de gestion / fonctionnement			Atouts	Faiblesses
Taux de participation en AG	32 % (copro)	34 % (tantièmes)		Faible participation des copropriétaires aux assemblées générales
Implication du conseil syndical	Moyenne		Bonne collaboration avec le syndic de copropriété	Désorganisation du conseil syndical
Implication du Syndic	Bonne		Syndic historique Bonne participation à l'étude de la copropriété	
Situation financière				
Budget réalisé	2 091 € / logt / an	32,80 € / m² / an	Des charges élevées en dessous de la moyenne des charges du département	Budget légèrement surévalué.
Budget chauffage/ECS	790 € / logt / an	12,40 € / m²/ an	Système de chauffage performant. Possibilité de réduction avec des travaux d'isolation.	1er poste de charges de copropriété.
Impayés (simplifié) au 31/12/2017	27%		Engagement des procédures contentieuses Présence d'une avance de trésorerie	Impayés en progression depuis les 3 dernières années
Capacité économique	Mauvaise		Présence d'un fonds de travaux	Capacité financière fragile. Paiements différés auprès des fournisseurs
Politique de travaux souhaités				
			Engagement de la copropriété dans un programme de travaux répondant partiellement aux besoins techniques et thermique du bâti.	Copropriété énergivore avec des logements dotés à 98 % de simple vitrage.
Niveau de dysfonctionnement			**Elevé**	

Correct | A suivre | A corriger

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

2) Analyse des enquêtes réalisées auprès des propriétaires et occupants

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Retour des enquêtes auprès des copropriétaires et résidents

- Des courriers ont été envoyés à l'ensemble des copropriétaires et des résidents de la copropriété début du mois de Janvier 2019. Le courrier comprenait : une lettre de présentation de l'enquête, signée par la présidente de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais et le questionnaire à remplir (recto-verso).

- Les copropriétaires et les résidents pouvaient transmettre les questionnaires complétés au syndic de copropriété, aux membres du conseil syndical ou nous les transmettre directement par voie postale ou e-mail.

- L'enquête visait à obtenir des informations quantitatives et qualitatives sur les caractéristiques des logements : l'état du logement, les dysfonctionnements éventuels, la satisfaction des occupants par rapport aux conditions du logement, les besoins et les souhaits de travaux intérieurs et en parties communes, l'appréciation de la copropriété et de son environnement.

- Au regard du peu de réponses des copropriétaires et des résidents, deux journées supplémentaires ont été mobilisées courant du mois de février pour venir à la rencontre des résidents. Des questionnaires ont été laissés dans les boîtes aux lettres des personnes absentes.

- Ci-dessous les retours que nous avons eu des copropriétaires et locataires :

Bâtiment	Lots principaux	PO	Réponses PO	Taux de réponses PO	Locataires	PB	Réponses PB	Taux de réponses PB	Réponses	%
Orée des champs	80	36	**14**	39%	**16**	44	**16**	36 %	**46**	**58 %**

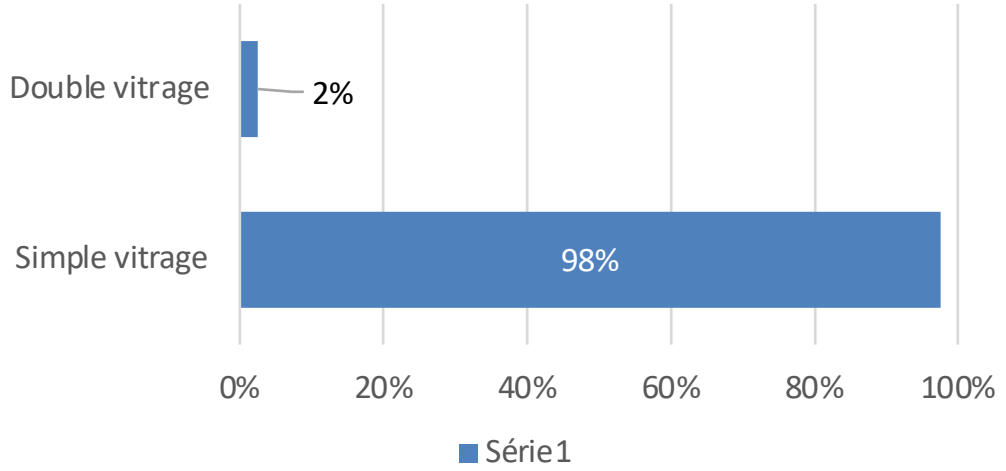
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat et ressenti dans les logements

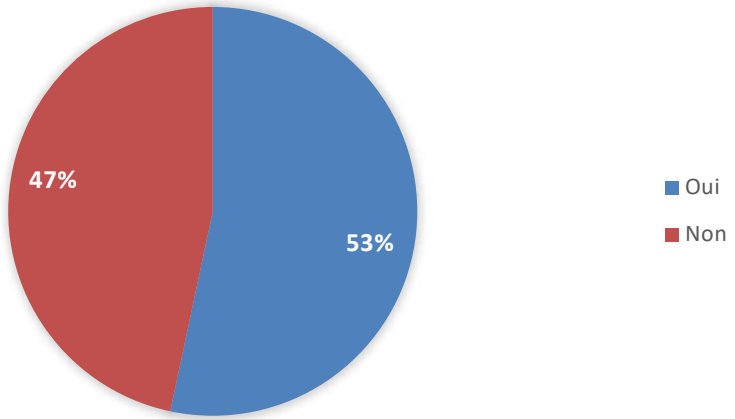
Des fenêtres en simple vitrage qui provoquent de l'inconfort dans les logements

- Les logements de la copropriété disposent d'une importante surface vitrée donnant du côté Sud. Les baies des logements sont d'origine. Certaines de ces fenêtres ne sont plus étanches à l'air.
- L'inconfort lié aux baies en simple vitrage renforce la sensation de murs froids. Parmi les ménages interrogés, la moitié ressent ce désagrément. Il en est de même avec les nuisances sonores. L'origine du bruit est identifié comme venant principalement de l'extérieur.
- La copropriété est reliée au chauffage Urbain. Elle dispose de sa propre sous-station. Le chauffage se diffuse par des radiateurs dans les parties privatives et communes. Les radiateurs n'ont pas fait l'objet d'un remplacement récent. La plupart des résidents interrogés sont satisfaits du chauffage dans les logements. Il est à noter que les résidents des derniers étages trouvent que l'eau chaude est longue à arriver.
- Les personnes interrogées ne se plaignent pas d'humidité dans les logements.

Etat des fenêtres de la résidence



Certains murs de votre logement donnant sur l'extérieur sont-ils froids ?

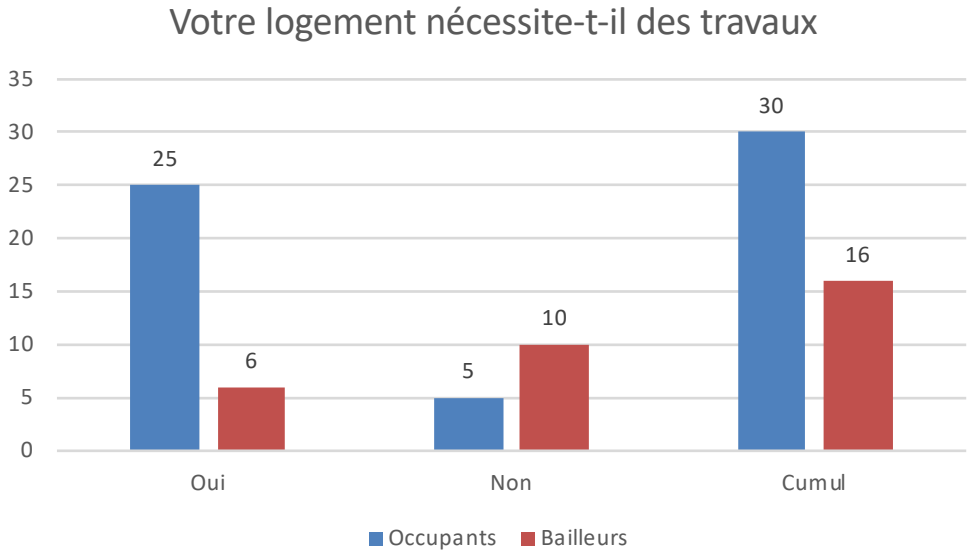


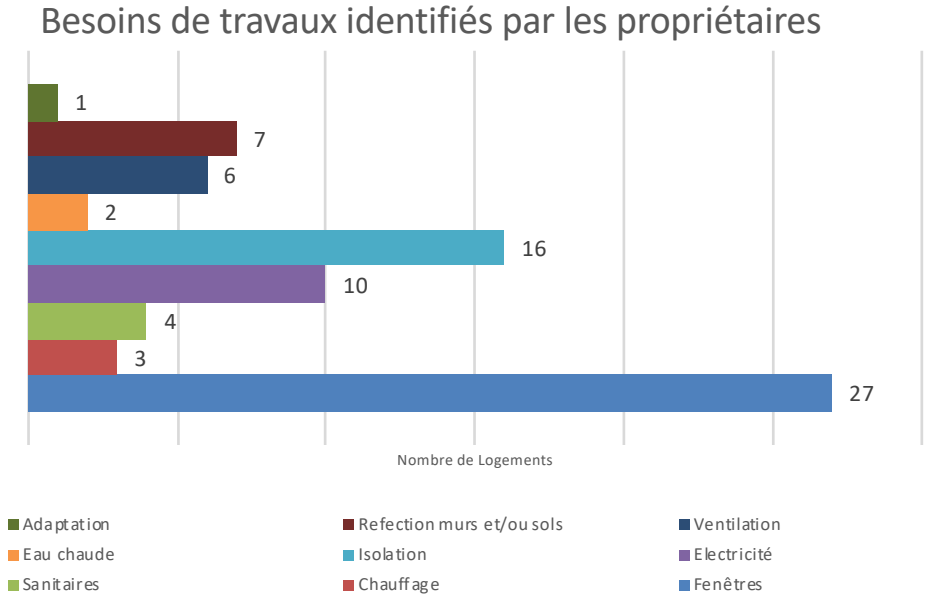
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les travaux envisagés dans les logements

Des travaux d'amélioration du confort envisagés par les propriétaires

- 75 % des personnes interrogées envisagent de réaliser à court terme des travaux dans leur logement. Les occupants sont prépondérants dans cette démarche.
- Les travaux privatifs concernent principalement le remplacement des fenêtres, l'amélioration de l'isolation du logement et la mise aux normes des installations électriques. Le changement des fenêtres est perçu comme des travaux prioritaires pour les personnes interrogées.





- Les copropriétaires interrogés sont soucieux du confort dans leur logements. L'isolation thermique revient à plusieurs reprises dans les souhaits de travaux privatifs. Ces travaux ne sont pas engagés individuellement par les propriétaires car ils sont à l'étude par un maître d'œuvre mandaté par le syndicat de copropriétaires.
- 79 % des personnes interrogées estiment l'aspect financier comme un frein à la réalisation de travaux.

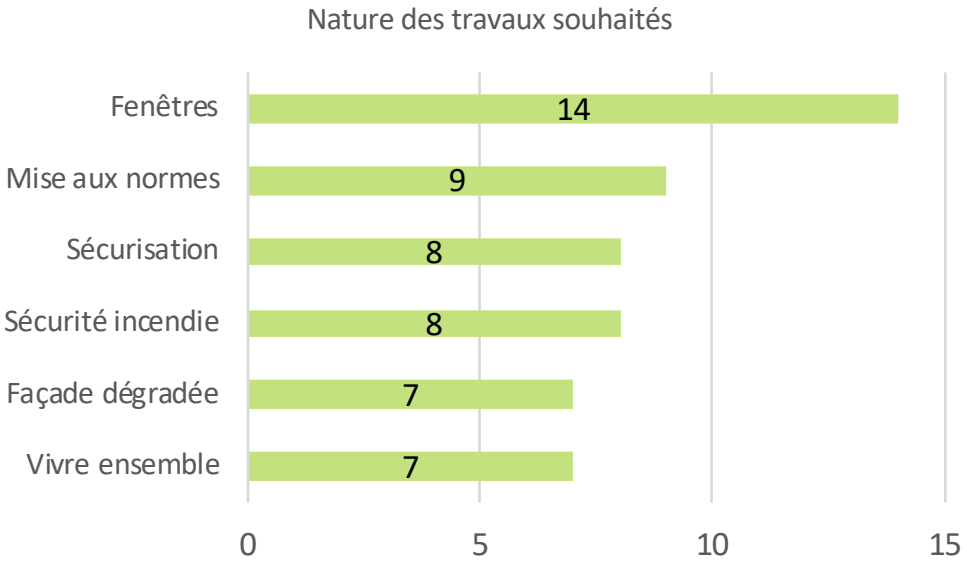
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

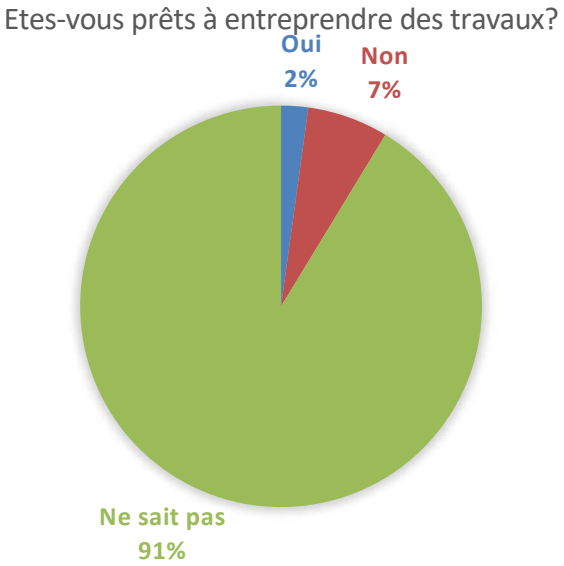
Les travaux souhaités dans la copropriété

Des propriétaires indécis dans la mise en œuvre d'un programme de rénovation des parties communes

- 77 % des personnes interrogées déclarent que la copropriété nécessite des travaux d'entretien. La rénovation des fenêtres, la mise aux normes des équipements, la sécurisation des accès et la sécurité incendie sont les natures de travaux qui sont revenues régulièrement dans l'analyse des questionnaires.

- Malgré le besoin de travaux identifiés dans les parties communes, les copropriétaires sont indécis sur la question d'entreprendre des travaux dans les parties communes à court terme.





- Un programme de rénovation des façades est en cours de finalisation. Il comprend la reprise des balcons, des rambardes défectueuses et le changement des fenêtres de la façade donnant côté sud.

- Les copropriétaires interrogés estiment que l'aspect financier est un frein à la réalisation de ces travaux.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Appréciation du fonctionnement de la copropriété

Un désengagement des copropriétaires dans la gestion de la copropriété

- Les copropriétaires ayant retournés leur questionnaire sont moyennement satisfaits du fonctionnement de la copropriété. Les motifs d'insatisfaction sont liés aux impayés de charges de copropriété et à l'augmentation des charges de fonctionnement.

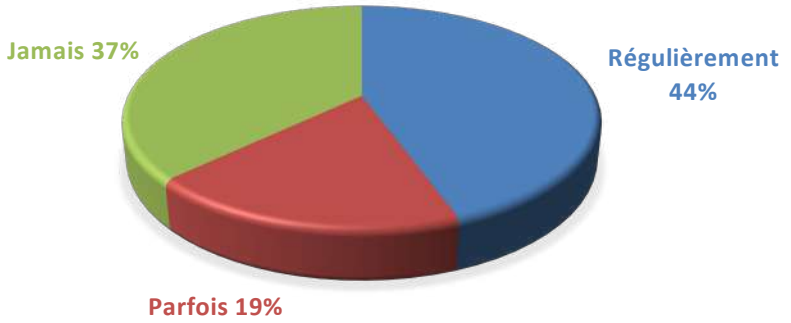
- Concernant la participation aux assemblées générales, 44 % des enquêtés affirment y aller régulièrement et 19 % de manière ponctuelle.

- 37 % des interrogés ne viennent jamais aux assemblées générales par manque de temps ou simplement par désintérêt. Ce désengagement des copropriétaires se vérifie à la lecture des derniers procès verbaux d'assemblée générale.

Comment qualifierez-vous le fonctionnement de la copropriété ?



Participez-vous aux assemblées générales



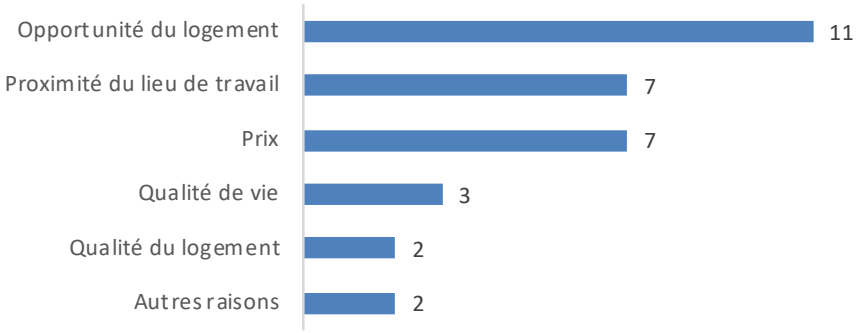
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Parcours résidentiels et projets des copropriétaires

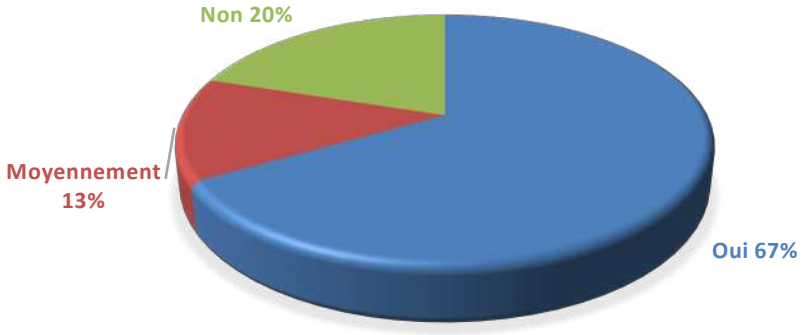
Des occupants rencontrés qui n'ont pas le projet de rester dans la copropriété

- 59 % des occupants interrogés résidaient à Sens ou dans l'Yonne avant de venir habiter le quartier.
- Le quartier est bien perçu par les habitants. L'opportunité d'acquérir un logement à un prix attractif à proximité de son lieu de travail revient souvent dans le choix du parcours résidentiel.
- Il est noté une diminution de la mixité sociale dans la résidence. Ce changement est plus prononcé dans les cages d'escalier où les logements locatifs sont nombreux.

Quelles ont été les motivations pour s'installer dans le quartier ?



Vous plaisez-vous dans le quartier?



- Les équipements, les commerces à proximité, la bonne qualité des dessertes sont appréciés par les occupants.
- Les aspects négatifs sont liés aux problèmes de sécurité et la dégradation de l'offre proposée par les commerces situés au cœur du quartier. Les problèmes de propreté sont aussi mis en avant.
- La taxe foncière est ressentie comme très élevée par les propriétaires.
- Les occupants rencontrés n'ont pas le projet de rester dans la résidence. Ils envisagent de déménager à court terme. Contrairement des propriétaires bailleurs qui souhaitent louer et continuer à louer.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Synthèse des résultats des enquêtes

Forces	Faiblesses
Etat et ressenti dans les logements	
• Bonne orientation des logements • Système de chauffage répondant aux attentes des occupants	• Logements déperditifs avec des baies vitrées en simple vitrage • Eau chaude longue à arriver dans les logements aux derniers étages
Travaux souhaités dans les logements	
• Volonté de faire des travaux dans les logements • Souhaits des copropriétaires d'améliorer le confort thermique des logements	• Peu de moyens financiers pour entreprendre les travaux
Les travaux souhaités dans la copropriété	
• Un besoin de travaux avéré • Programme de rénovation à l'étude par un maître d'œuvre	• Propriétaires indécis dans la mise en œuvre des travaux • Peu de moyens financiers
Appréciation du fonctionnement de la copropriété	
	• Des copropriétaires moyennement satisfaits de fonctionnement de la copropriété • Désintérêt de certains copropriétaires aux assemblées générales
Parcours résidentiels et projets des copropriétaires	
• Copropriétaires apprécient les commerces à proximité, la bonne qualité des desserte	• Diminution de la mixité sociale dans la copropriété • Problème de sécurité dans le quartier • Taxes foncières élevées • Les propriétaires occupants/locataires ont le projet de quitter la résidence

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

3) Positionnement immobilier

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Le positionnement immobilier de la résidence

Des prix vente de logements dans la fourchette basse des prix pratiqués dans le quartier

- 11 mutations ont été enregistrées par le syndic de copropriété. Les nouveaux acquéreurs sont principalement des propriétaires bailleurs. Il est noté l'achat de deux studios par un même propriétaire.
- Le prix de vente des logements sont dans la fourchette basse des des prix de vente pratiqués dans le quartier. La référence des prix est extraite du service des impôts – Patrim.
- La vacance des logements est estimée à 12,5%. Elle est principalement localisée dans les travées n° 1 et n°3.
- Ci-dessous la moyenne des loyers pratiqués :

Typologie de logement	Moyenne des loyers	Moyenne des provisions de charges
T1 (20 m2)	240 €	60 €
T3 (64 m2)	451 €	150 €
T4 (77 m2)	525 €	177 €

Positionnement immobilier	L'Orée des Champs
Nombre de transactions depuis 2016	11
Nombre de DIA	-
Prix de vente moyen au m² (immeuble) Source : service des impôts - patrim	474,20 €
Prix de vente au m² dans le quartier des Champs Plaisants (service des impôts)	682,11 €
Prix de vente appartement au m² dans la commune (lacoteimmo.com)	1 339,5 €
Prix des loyers au m² (enquêtes PB - locataires)	6,81 €
Prix des loyers au m² dans le quartier (lacoteimmo.com)	8,03 €

- Les loyers pratiqués dans la résidence sont en-dessous des prix des loyers pratiqués dans le quartier. Exception des petites surfaces qui sont louées entre 9 € à 12 €/m2.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

4) Analyse technique

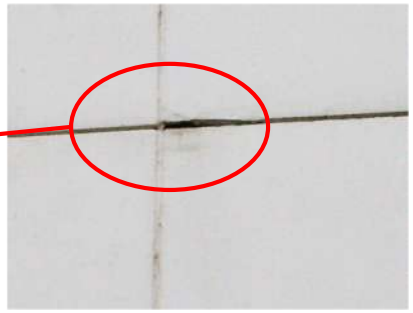
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat du bâti

Problèmes d'étanchéité de façade







Etat des balcons et fixations des garde-corps





- Joints de dilatation dégradés
- Décollements du revêtement en faïence
- Infiltrations d'eau dans le béton des balcons
- Les fixations aux pieds des garde-corps sont désolidarisés

Sans traitement adapté : accélération de l'état de dégradation

⇒ Dégâts structuraux par infiltration d'eau dans les bétons
⇒ Risque de chute de matériaux
⇒ Risque de chute des personnes

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat du bâti

Fenêtres d'origine

- Majorité de fenêtres d'origine : en simple vitrage
- Problème d'étanchéité à l'air et/ou à l'eau



Toiture : état mitigé









- Etanchéité de la toiture correcte
- Les « garde-corps » en toiture sont dégradés
  - Infiltration d'eau dans le béton des garde-corps
  - Risque de chute de matériaux
  - Risque d'infiltrations invisibles dans la structure des façades

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des parties communes

Bon état général - quelques dégradations d'usure







Désenfumage fonctionnel



- Pas de signes de dégradation volontaire
- Les halls et paliers sont en bon état
- Dégâts mineurs dans les cages d'escaliers
- Désenfumage des escaliers par grille à l'air libre
- Une mauvaise gestion des encombrants par les usagers

⇒ Stockage d'encombrant : attention à la dégradation de l'image de l'immeuble

⇒ Les règles de gestion des déchets sont-elles régulièrement communiquées ?

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des systèmes

Ventilation







Chauffage





- Un système de ventilation fonctionnel
- Etat d'usure des gaines de ventilation acceptable
- Chauffage : réseau urbain (sous station non visitée)
- Réseau de chauffage en bon état

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les recommandations techniques

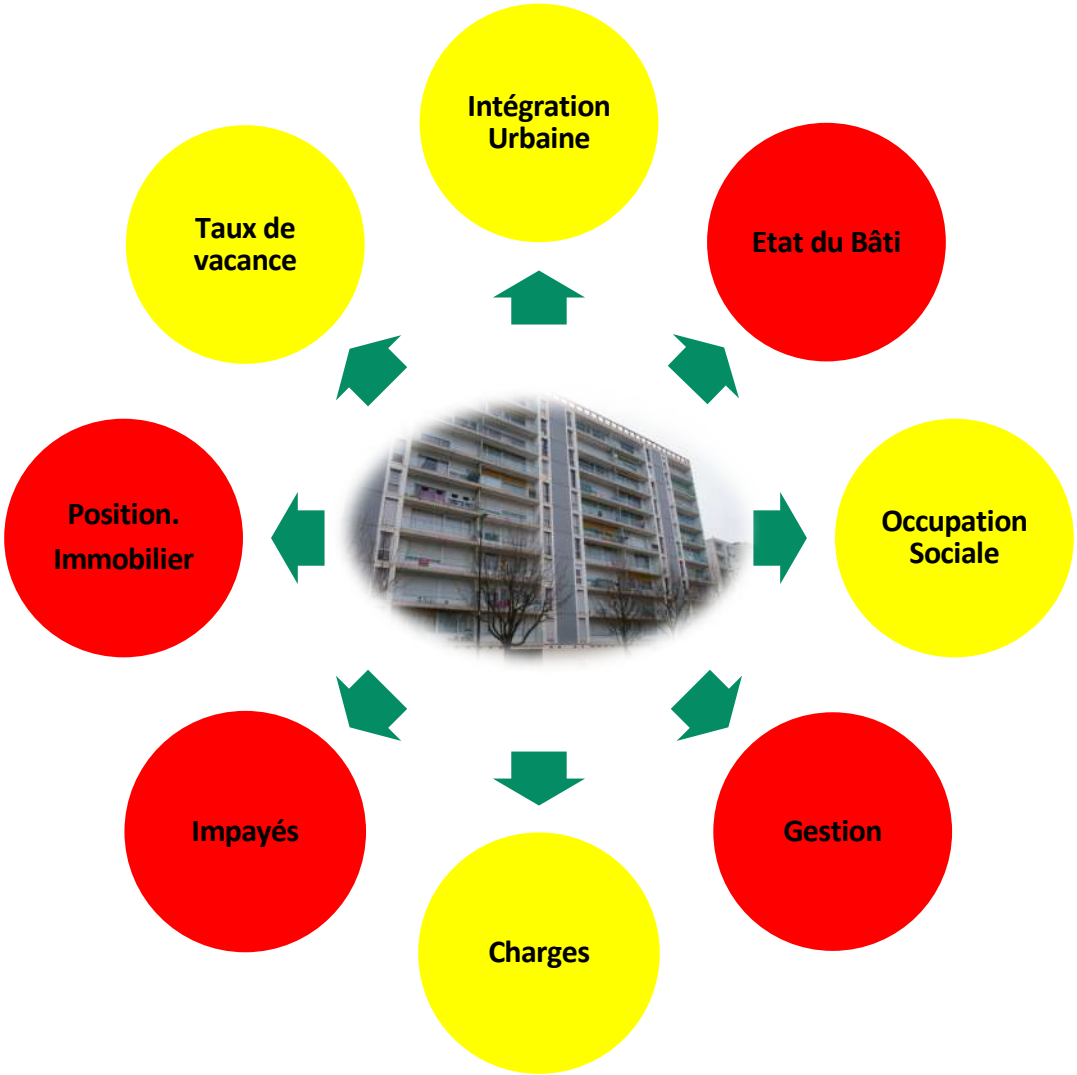
Postes de travaux		Ordre de priorité		
Thèmatique	**Action**	**1**	**2**	**3**
Façades / murs extérieurs	Reprise globale de l'étanchéité des façades Isolation thermique par l'extérieur (ITE) Revêtement des façades à définir en relation avec les services d'urbanisme	X		
Balcons	Désactivation des béton Reprise de l'étanchéité, notamment joints de dilatation et réfection des nez de balcon Réparation des garde-corps et de leur scellement	X		
Toiture	Réfection de l'étanchéité des « garde-corps » bétonet vérification des scellements ⇨ Possibilité de remplacement par des garde-corps au normes, assurant la sécurité des personnes Reprise des acrotères	X		
Toiture	Réfection de l'étanchéité de la terrasse et isolation		X	
Menuiseries extérieures	Remplacement des fenêtres simple vitrage d'origine		X	
Circulations intérieures	Réparations des marches d'escalier et dégats d'usure des revêtements (sol et murs)			X

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

5) Synthèse

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des lieux de la copropriété « L'Orée des Champs »



Correct	A suivre	A corriger

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

6) Proposition de stratégies d'accompagnement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Propositions de préconisations opérationnelles

Fiche action n°1 : Aide à l'assainissement des comptes de gestion de la copropriété

Objectif :

Fonds d'aides aux procédures pour amorcer les saisies immobilières contre les propriétaires indélicats

Fiche action n°2 : Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti

Objectif :

Favoriser la rénovation énergétique des copropriétés Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti

Fiche action n°3 : Redressement pérenne d'une copropriété en difficulté

Objectif :

Accompagnement des instances de gestion de la copropriété dans la résolution de ses problématiques sociales, techniques, de gestion, et Urbaine afin de concrétiser la réhabilitation thermique des parties communes et privatives.

Stratégie opérationnelle proposée (en vert)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Fiche action 1 : Aide à l'assainissement des comptes de gestion de la copropriété

Enjeux d'intervention : Appui au traitement des impayés de charges de copropriété	
Périmètre d'intervention	Copropriétés de l'étude ayant des impayés > à 20 % du budget de fonctionnement
Financeurs	Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais (CAGS)
Financement	Enveloppe à définir avec la CAGS en lien avec les besoins des syndics de copropriété
Bénéficiaires	Syndicats de copropriétaires
Conditions	Immeuble à usage principal d'habitation (≥50% de logements)
Autres financements cumulables	Aides à la gestion de l'Agence National de l'Habitat Aides du programme Cœur de Ville
Objectifs	Fonds d'aides aux procédures pour amorcer les saisies immobilières à l'encontre des propriétaires indélicats
Enveloppe prévisionnelle	Coût minimal pour engager une saisie immobilière (5 000 €) Budget estimatif : 10 000 €
Déroulement des actions	- Signature d'une convention financement entre le syndicat de copropriété et la CAGS - Présentation du projet auprès de la CAGS avec proposition d'honoraires (huissiers, avocats, …) - Déblocage des fonds - Présentation des justificatifs
Partenaires complémentaires	- Action logement (résorption des dettes des propriétaires)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Fiche action 3 : Redressement pérenne d'une copropriété en difficulté

Enjeux d'intervention : Accompagnement des instances de gestion de la copropriété l'Orée des Champs dans la résolution de ses problématiques sociales, techniques, de gestion, et Urbaine afin de concrétiser la réhabilitation thermique des parties communes et privatives.

Périmètre d'intervention	OPAH-CD
Financeurs	ANAH - Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais (CAGS)
Financement OPAH-CD	ANAH : 35 % minimum du montant des travaux HT (possibilité de bonification si aide de la collectivité) CAGS : A définir dans le cadre de l'étude ORT ANAH (aide à l'ingénierie : 50 % d'un plafond de 150 000 € + 500 € HT par logement).
Bénéficiaire	Syndicat de copropriétaires (80 lots principaux)
Conditions	Immeuble à usage principal d'habitation (≥50% de logements)
Autres financements cumulables	Caisses des Dépôts (financement de l'ingénierie) Aides de la Région BFC Aides du programme Cœur de Ville Programmes nationaux : Eco prêts à taux zéro, crédit d'impôt transition énergétique, …
Objectifs	- Accompagnement des instances de gestion pour permettre la réalisation de ces travaux, à travers notamment la maîtrise des charges, la gestion des impayés et la mobilisation des copropriétaires ; - Mise en place d'un dispositif de portage de lots pour parer à la défaillance des propriétaires ; - Réalisation des travaux permettant d'assurer la conservation du bâti et l'amélioration thermique du bâtiment ; - Accompagnement social des copropriétaires avec le repérage puis l'accompagnement des ménages les plus fragiles et la mobilisation des financements pour les travaux
Enveloppe prévisionnelle	Etudes complémentaires (rencontre des partenaires, complétement volet social ; rédaction du projet de la convention) : 8 000 € à 10 000 € HT Enveloppe prévisionnelle ingénierie OPAH CD : entre 20 000 et 36 400€ / an (hors Enveloppe prévisionnelle aide aux travaux OPAH CD : à définir lors de l'étude complémentaire.
Déroulement des actions	Suivi des mutations immobilières et sensibilisation des acquéreurs ; Mise en œuvre du dispositif de portage immobilier provisoire pour soutenir le redressement des instances de gestion Information et formations des copropriétaires au fonctionnement de la copropriété Accompagnement du SDC dans le suivi et le traitement des impayés, le suivi et la maîtrise des charges Repérage et accompagnement social des ménages fragiles ou en difficulté Accompagnement des instances dans la finalisation du programme de travaux Mobilisation des financement et prêts permettant aux copropriétaires de financer leur quote-travaux.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

7) Planning d'intervention

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Années	OPAH Copropriétés Dégradées Indépendante	OPAH « Copropriété Dégradées » - Volet de l'opération Cœur de Ville
2019	• Etude pour compléter les données nécessaires à la mise en œuvre du dispositif opérationnel • Validation des partenaires. Signature de la convention OPAH CD	Etude ORT de la Ville de Sens
2020	**OPAH CD (année 1) :** Assainissement de la gestion de la copropriété (suivi des impayés, suivi de la maîtrise des charges, …) • Mise à plat du programme de travaux avec la Moe pour répondre à l'ensemble des besoins techniques du bâti • **Réalisation des travaux de mise en sécurité du bâtiment** • Suivi des ménages fragiles	Définition et mise en œuvre de l'ORT
2021	**OPAH CD (année 2) :** Assainissement de la gestion de la copropriété (suivi des impayés, suivi de la maîtrise des charges, …) • Finalisation du programme de travaux • Suivi des ménages fragiles • Vote lors de l'assemblée générale du programme de rénovation des parties communes	**OPAH CD (année 1) :** Assainissement de la gestion de la copropriété (suivi des impayés, suivi de la maîtrise des charges, …) • Mise à plat du programme de travaux avec la Moe pour répondre à l'ensemble des besoins techniques du bâti • **Réalisation des travaux de mise en sécurité du bâtiment** • Suivi des ménages fragiles
2022	**OPAH CD (année 3) :** Suivi de la gestion de la copropriété • Recouvrement des appels de fonds travaux • Suivi des ménages fragiles • Constitution des dossiers de subvention collectifs et individuelles • Constitution d'un dossier de préfinancement des aides collectives • Recherche de solutions individuellement pour financer les quote-part résiduelle	**OPAH CD (année 2) :** Assainissement de la gestion de la copropriété (suivi des impayés, suivi de la maîtrise des charges, …) • Finalisation du programme de travaux • Suivi des ménages fragiles • Vote lors de l'assemblée générale du programme de rénovation des parties communes
2023	**OPAH CD (année 4)** : Suivi de la gestion de la copropriété • Suivi des ménages fragiles • Engagement des travaux de rénovation des parties communes • Suivi financier du projet pour débloquer les aides en fonction de l'avancement des travaux	**OPAH CD (année 3) :** Suivi de la gestion de la copropriété • Recouvrement des appels de fonds travaux • Suivi des ménages fragiles • Constitution des dossiers de subvention collectifs et individuelles • Constitution d'un dossier de préfinancement des aides collectives • Recherche de solutions individuellement pour financer les quote-part résiduelle
2024	**OPAH CD (année 5)** : Suivi de la gestion de la copropriété • Suivi des ménages fragiles • Mise en paiement des soldes de subventions à la fin du programme de travaux	**OPAH CD (année 4)** : Suivi de la gestion de la copropriété • Suivi des ménages fragiles • Engagement des travaux de rénovation des parties communes • Suivi financier du projet pour débloquer les aides en fonction de l'avancement des travaux
2025		**OPAH CD (année 5)** : Suivi de la gestion de la copropriété • Suivi des ménages fragiles • Mise en paiement des soldes de subventions à la fin du programme de travaux

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Résidence des Champs Plaisants 1

(12, 14, 16, 18 Promenade des Champs Plaisants)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

1) Gestion et fonctionnement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Organisation spatiale et environnementale

Des bâtiments bordant le début de la promenade des Champs Plaisants

- La résidence des Champs Plaisants I se compose de 3 bâtiments à usage d'habitation dénommés CR (n°12 et n°14) ; CI (n°16) et CT (n°18). Ils ont été édifiés sur une surface de 836 m2. Il correspond à la parcelle cadastrale CD 613 (anciennement cadastrée : CD 532). L'ensemble immobilier a été édifié fin des années 70.

- Les 3 bâtiments forment une barre laquelle ferme l'îlot côté Est. Le bâtiment CR comporte 7 étages sur rez-de-chaussée où se situent les halls, les caves et les locaux techniques. Les deux autres bâtiments sont élevés de 4 étages et répondent à la même organisation.

- L'immeuble est rattaché au réseau de chauffage Urbain. Il possède une sous-station au rez-de-chaussée. Celui-ci alimente l'ensemble des copropriétés construites sur l'îlot (résidence des Champs plaisants II et IV) et la résidence des Champs plaisants III située de l'autre côté de la rue Racine (côté impair). La répartition du chauffage est assurée par Cofely.

- Les espaces verts intérieurs (CD 606 et 612) sont la propriété de la copropriété depuis 2011. En contrepartie le syndicat de copropriétaires a cédé à la ville de Sens la parcelle cadastrée CD 614. L'état de division et le règlement de copropriété ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par Maître GENET, Notaire à Sens le 7 octobre 2011.

- La résidence borde le début de la Promenade des Champs Plaisants. Sa façade est orientée Est Ouest.



www.geoportail.gouv.fr

Plan de situation



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Composition de la copropriété

Une syndicat de copropriété composé à parité de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs

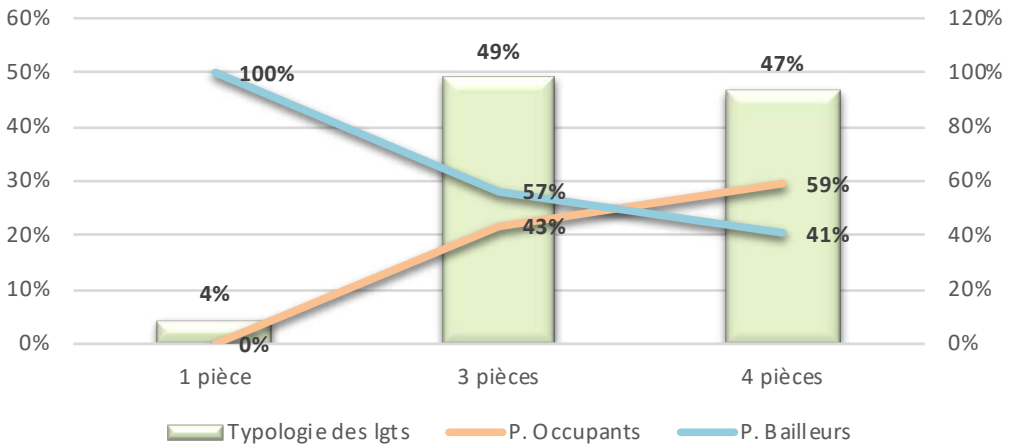
- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ont été établis aux termes d'un acte reçu par Maître VAN ESLANDE, Notaire à sens, le 24 janvier 1980. L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GAHOD, Notaire à Sens, le 21/11/2005 portant adaptation à la loi SRU du 13 décembre 2000.

- L'immeuble a été divisé en 94 lots (47 lots principaux et 47 lots secondaires) numérotés de 1 à 60 inclus (bâtiment CR) ; 151 à 165 inclus (bâtiment CI) et 201 à 219 inclus (bâtiment CT).

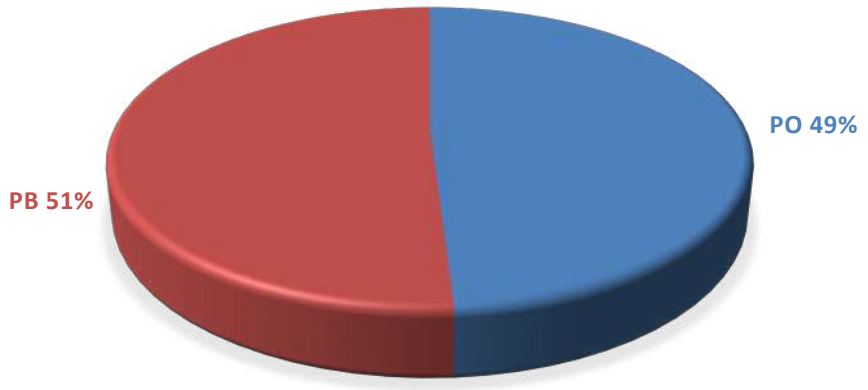
- La résidence est composée de 3 typologies de logements 1 pièces (40 m2) ; 3 pièces (68 m2) et 4 pièces (84 m2). La surface des logements représente 3 491 m2.

- Le syndicat de copropriétaires est composé à parité de propriétaires occupants et bailleurs. Il est noté la présence de 3 multipropriétaires.

Répartition du syndicat de copropriétaires par typologie de logement



Répartition de la propriété en logement



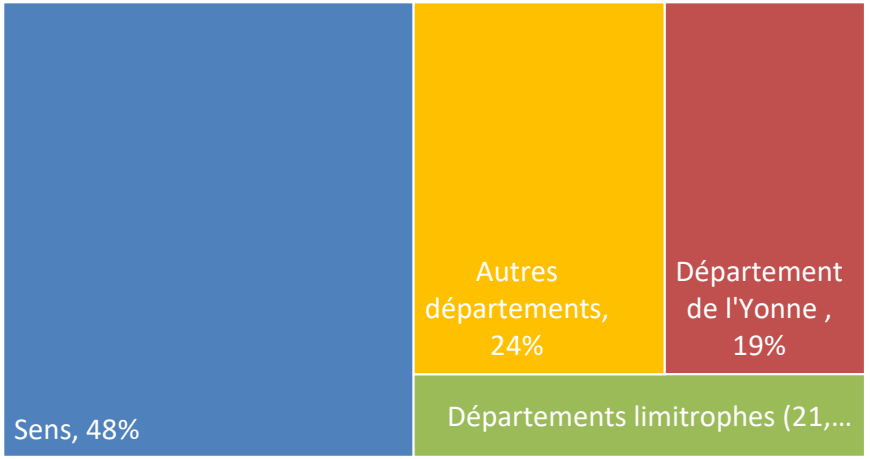
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Présentation des instances de gestion

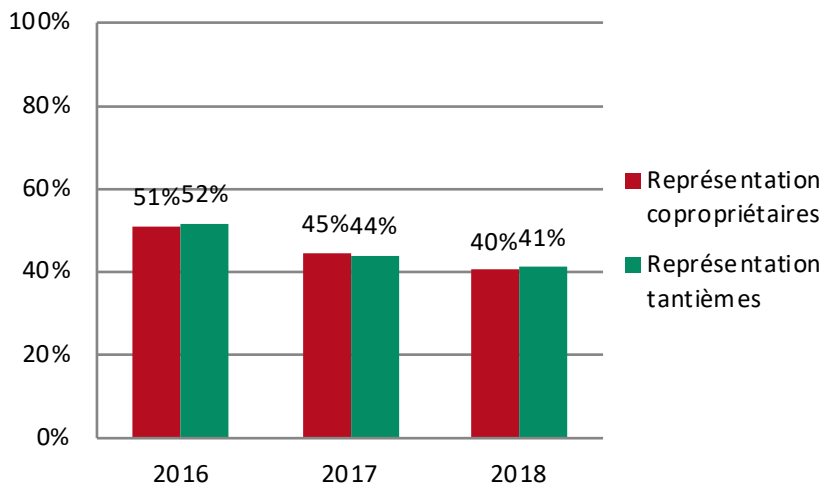
Une participation aux assemblées générales qui décroît malgré la présence de propriétaires occupants

- Le syndicat de copropriétaires se compose de 43 copropriétaires : 41 personnes physiques et 2 personnes morales (SCI). Une majorité des propriétaires bailleurs demeure à Sens.
- Le conseil syndical est composé de 4 personnes (2 propriétaires occupants et 2 propriétaires bailleurs). Il n'y a pas de représentant du bâtiment CT au sein du conseil syndical. Le mandat du conseil syndical est identique à la durée du mandat du syndic de copropriété. Les membres du conseil syndical semble connaître des lacunes dans le suivi des dossiers.
- La copropriété est administrée par le cabinet AMB Gestion situé à Sens. Le syndic de copropriété gère les parties communes depuis plus de 11 ans. Son dernier mandat a été voté lors de l'assemblée générale du 12 Mai 2017. Le contrat se terminera le 30 juin 2020.
- Les assemblées générales sont tenues annuellement courant du 1er semestre de l'année. La participation des copropriétaires aux assemblées générales décroit depuis les 3 dernières années.

Domiciliation des propriétaires bailleurs



Taux de Participation en assemblée



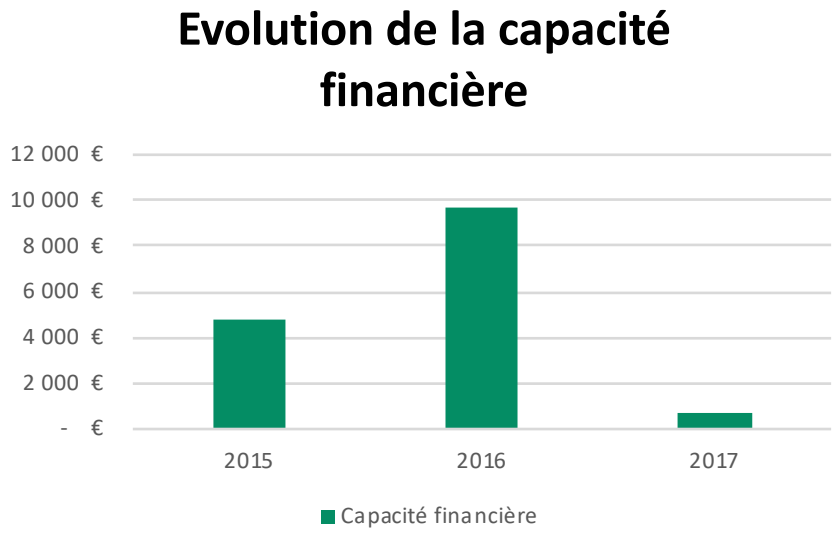
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

La situation financière

Une santé financière qui se fragilise en 2017

- Les documents comptables sont conformes aux règles comptables en vigueur.
- Le tableau ci-contre renseigne sur l'évolution de la santé financière de la résidence pour les 3 dernières années.
- Les dépenses ont connu une augmentation de 3% sur les trois derniers exercices. L'exercice 2017 est excédentaire de 15 % avec diminution importante du poste de chauffage.
- La situation financière de la copropriété est positive sur les trois derniers exercices. Il est constaté une capacité financière moindre en 2017 avec une dette globale à l'égard des fournisseurs en baisse et une dette des copropriétaires en augmentation.
- Le syndicat de copropriété n'a pas d'avance de trésorerie.
- Le syndicat de copropriétaires a constitué un fonds « travaux » ALUR. Ce fond est abondé à hauteur de 15,87 % du budget prévisionnel annuel. Au 31/12/2017, le fonds travaux était créditeur de 44 807 €. Le syndicat de copropriété a constitué ces fonds pour faciliter la mise en œuvre des futurs travaux.
- Le syndicat dispose d'un livret A, créditeur de 10 065 € au 31 décembre 2017.

Année	2015	2016	2017
Budget	92 000 €	92 000 €	94 500 €
Dépenses	89 564 €	91 500 €	79 703 €
Solde	2 436 €	500 €	14 797 €
Solde (%)	+3 %	+1%	+15%
Trésorerie	19 563 €	23 698 €	8 918 €
Dettes Cop	2 386 €	4 032 €	7 727 €
Dettes Frs	14 832 €	14 040 €	8 188 €



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les charges de fonctionnement

Des charges en dessous de la moyenne des charges du quartier

- Les charges définies au règlement de copropriété sont réparties en trois catégories : les charges communes générales réparties entre tous les propriétaires au prorata des tantièmes de chacun, les charges spéciales pour les lots desservis par un ascenseur et pour les dépenses propres à chaque cage d'escalier.

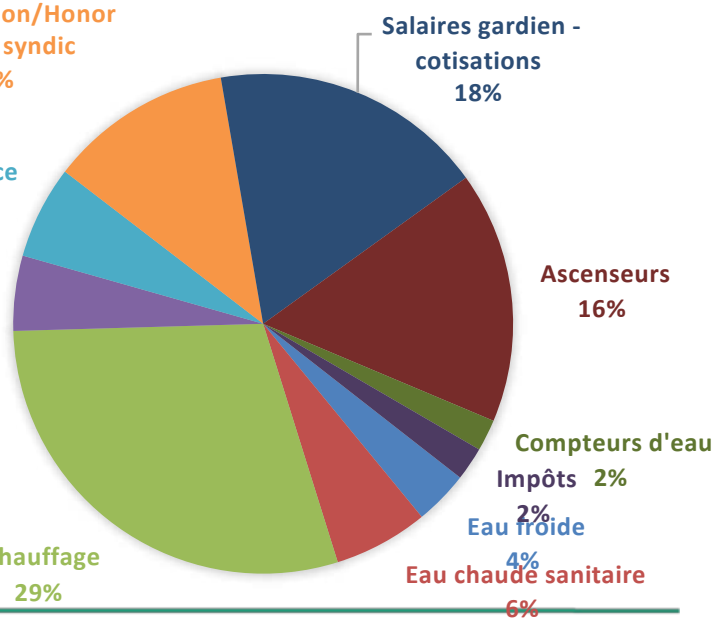
- Pour la copropriété des Champs Plaisants, le montant des charges s'élève à 22,83€ /m2, toutes charges confondus en 2017. Les charges de la copropriété sont inférieures aux charges étudiées sur les copropriétés du quartier des Champs Plaisants (28,73€/m2). A titre indicatif, le montant mensuel moyen des charges par appartement s'établit à 168 €.

- Le budget de fonctionnement a connu une majoration de 3% entre 2016 et 2017. Des ajustements budgétaires seraient à prévoir pour lisser les appels de fonds et éviter l'apparition d'impayés de charges.

- Le chauffage et la production d'eau chaude représentent 35 % du budget de fonctionnement pour l'année 2017. Il est noté une diminution du coût de ce poste en 2017. Cette baisse peut être expliquée par le basculement d'une partie du réseau de chaleur vers l'énergie bois.

Dépenses par poste (€ / m²)	Champs Plaisants I	Moyenne Quartier	Moyenne en région (Arc 2017)
Cons Eau Froide	0,79€	3,28 €	3,63 €
Chauffage + Eau chaude sanitaire	7,97 €	9,94 €	11,24 €
Assurance	1,35 €	0,92 €	2,17 €
Rémunération/Honoraires syndic	2,66 €	3,24 €	3,92 €
Salaires gardien/Cotisation	3,99 €	4,66 €	6,81 €
Ascenseurs	3,66 €	2,49 €	2,17 €
Electricité communs	0,16 €	1,30 €	0,90 €
Impôts	0,49 €	0,10 €	0,12 €
Moyenne	22,83 €	28,73 €	39,19 €

RÉPARTITION DES DÉPENSES (EXERCICE 2017-2018)



Correct | A suivre | A corriger

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

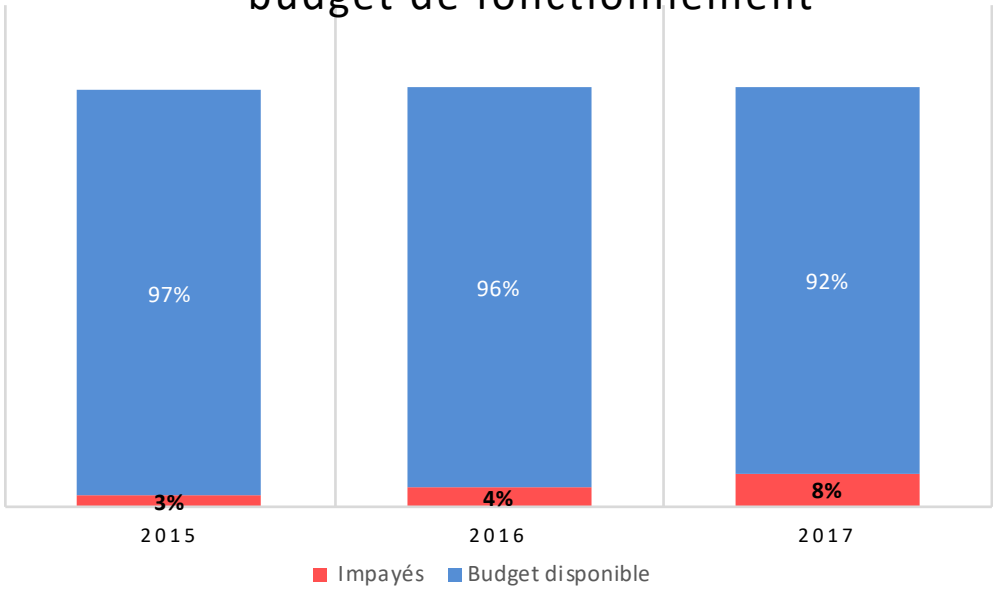
Les impayés de charges

Des impayés de charges maitrisés, mais en augmentation

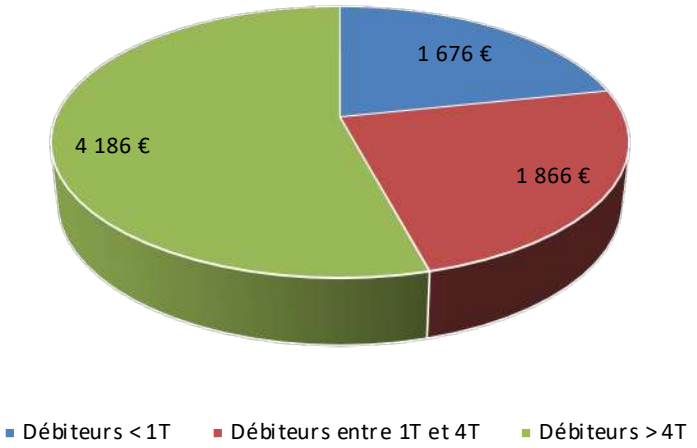
- Les impayés de charges de copropriété représentent 8% du budget de fonctionnement. Ce taux est en augmentation en comparaison des 2 dernières années (2015-2016).

- Les impayés de charges de copropriété représentent 8 % du budget de fonctionnement. Un trimestre de charges de copropriété est égale à 503 € par lot principal. Il n'y a pas d'actions contentieuses engagées à l'encontre des copropriétaires débiteurs. La voie amiable semble être privilégiée. Les dettes supérieures à 4 trimestres sont détenus par 2 propriétaires bailleurs (montant moyen de la dette : 2 092 € au 31 décembre 2017.

Impact des impayés de charges sur le budget de fonctionnement



Structure des impayés de charges (2017)



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

La politique de travaux

Un projet de travaux de ravalement en cours de définition

- Le tableau ci-contre reprend l'historique des travaux importants décidés et réalisés. La résidence a fait l'objet de travaux importants au début des années 2000 avec le ravalement simple des façades extérieures et la réfection de l'étanchéité de la toiture.

- La mise en conformité des ascenseurs correspond à la phase 2 demandée par la loi SAE (sécurité des ascenseurs existants). Cette phase intègre les dispositifs de téléalarme, la protection des techniciens contre les risques électriques, la précision d'arrêt, …

- La dynamique de rénovation est présente. Les copropriétaires ont conscience de l'importance de l'entretien de leur immeuble

- Lors de l'assemblée générale du 9 avril 2016, le syndicat de copropriétaires s'est prononcé favorablement à la réalisation d'un audit de performance énergétique. Une étude ravalement avec ou sans isolation + réfection des halls est confiée au cabinet ATTEA lors de la dernière assemblée.

Nature des travaux	Date de réalisation	Coût
Réfection étanchéité toiture	31/10/2002	34 780 €
Ravalement des façades extérieures	22/10/2003	155 296 €
Remplacement des baies vitrées	31/12/2010	26 064 €
Condamnation vide-ordures	13/05/2009	3 980 €
Réfection des paliers	13/05/2009 23/04/2012	48 058 €
Mise en conformité des ascenseurs	09/09/2013	21 862 €
Audit Energétique	2016-2017	7 632 €
Désignation d'un maître d'œuvre	9/03/2018	5 630 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Synthèse des données de fonctionnement et de gestion

Instances de gestion / fonctionnement			Atouts	Faiblesses
Taux de participation en AG	40 % (copro)	41% (tantièmes)	Parité entre les propriétaires occupants et bailleurs	Participation aux assemblées générales décroît depuis les 3 dernières années
Implication du conseil syndical	Moyenne		Bonne collaboration avec le syndic de copropriété	Organisation interne à améliorer pour suivre les dossiers
Implication du Syndic	Bonne		Syndic historique Bonne participation à l'étude de la copropriété	
Situation financière				
Budget réalisé	1 696 € / logt / an	22,83 € / m² / an	Des charges en dessous de la moyenne des charges du quartier	Un budget surévalué sur les dernières années.
Budget chauffage	592 € / logt / an	7,97 € / m²/ an	Système de chauffage performant	1er poste de charges de copropriété. Possibilité de réduction avec des travaux d'isolation.
Impayés (simplifié) au 31/12/2017	8%		Des impayés suivis et maîtrisés	Impayés en progression depuis les 3 dernières années
Capacité économique	Moyenne		Présence d'un fonds de travaux	Pas d'avance de trésorerie Une santé financière que se fragilise
Politique de travaux souhaités				
			Réalisation d'un audit énergétique. Engagement de la copropriété dans un programme de rénovation énergétique	
Niveau de dysfonctionnement			**Moyen (copropriété à suivre)**	

Correct | A suivre | A corriger

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

2) Analyse des enquêtes réalisées auprès des propriétaires et occupants

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Retour des enquêtes auprès des copropriétaires et résidents

- Des courriers ont été envoyés à l'ensemble des copropriétaires et des résidents de la copropriété début du mois de Janvier 2019. Le courrier comprenait : une lettre de présentation de l'enquête, signée par la présidente de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais et le questionnaire à remplir (recto-verso).

- Les copropriétaires et les résidents pouvaient transmettre les questionnaires complétés au syndic de copropriété, aux membres du conseil syndical ou nous les transmettre directement par voie postale ou e-mail.

- L'enquête visait à obtenir des informations quantitatives et qualitatives sur les caractéristiques des logements : l'état du logement, les dysfonctionnements éventuels, la satisfaction des occupants par rapport aux conditions du logement, les besoins et les souhaits de travaux intérieurs et en parties communes, l'appréciation de la copropriété et de son environnement.

- Au regard du peu de réponses des copropriétaires et des résidents, deux journées supplémentaires ont été mobilisées courant du mois de février pour venir à la rencontre des résidents. Des questionnaires ont été laissés dans les boîtes aux lettres des personnes absentes.

- Ci-dessous les retours que nous avons eu des copropriétaires et locataires :

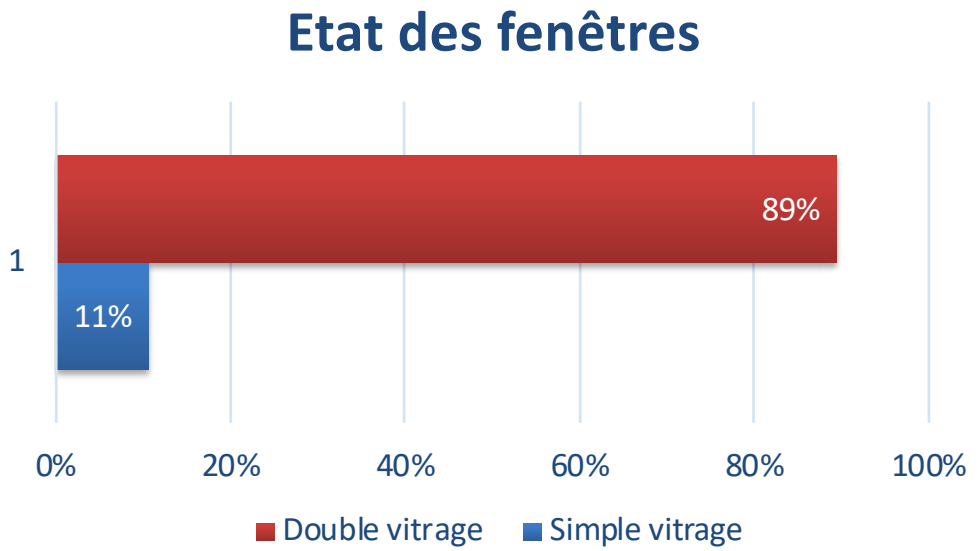
Bâtiment	Lots principaux	PO	Réponses PO	Taux de réponses PO	Locataires	PB	Réponses PB	Taux de réponses PB	Réponses	%
CP1	47	23	**12**	52%	**7**	24	**3**	13%	**22**	**47%**

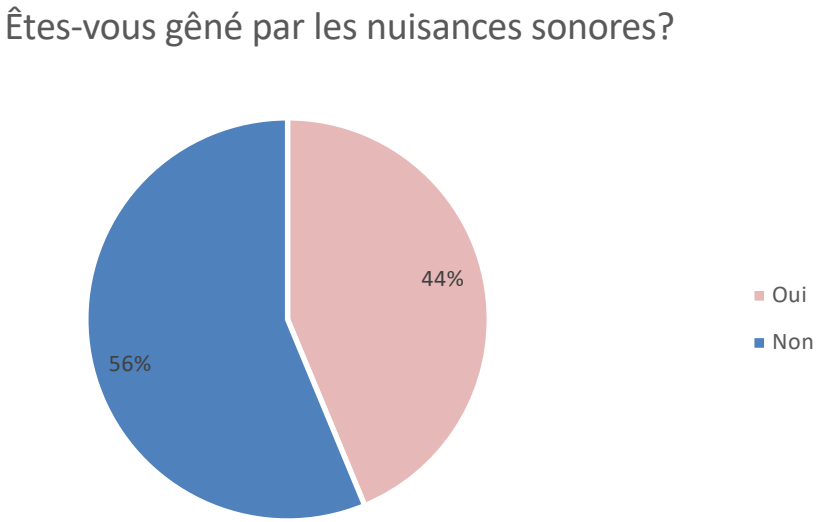
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat et ressenti dans les logements

Des logements confortables nécessitant peu de travaux

- 22 enquêtes ont été analysées dans le cadre de l'étude, principalement des enquêtes d'occupants.
- Les logements de la résidence sont des 3 pièces (68 m2) ou des 4 pièces (84 m2) permettant d'accueillir des ménages avec enfants. Les logements sont traversants. Les occupants les trouvent de bonnes tailles et agréables. La résidentialisation de la copropriété et la présence d'un jardin privatif contribuent à ce sentiment. Les logements visités sont bien entretenus et nécessitent peu de travaux.
- Une part importante de logements de la copropriété dispose de fenêtres en double vitrage. Au regard de l'échantillon analysé et de la visite des parties communes, il est estimé à 3 % le nombre de logement ayant encore toutes les fenêtres en en simple vitrage
- La copropriété est reliée au chauffage Urbain. Elle dispose de sa propre sous-station, partagée avec les autres copropriétés de Champs Plaisants. Le chauffage se diffuse par des radiateurs dans les parties privatives et communes. Les radiateurs n'ont pas fait l'objet d'un remplacement récent. Les occupants semblent satisfaits du chauffage dans les logements. Il est à noter que les résidents des derniers étages trouvent que l'eau chaude est longue à arriver.
- Les problèmes de nuisances sonores ont été signalés par certains occupants. Les désagréments proviennent de l'intérieur de la copropriété (communs et logement voisins).



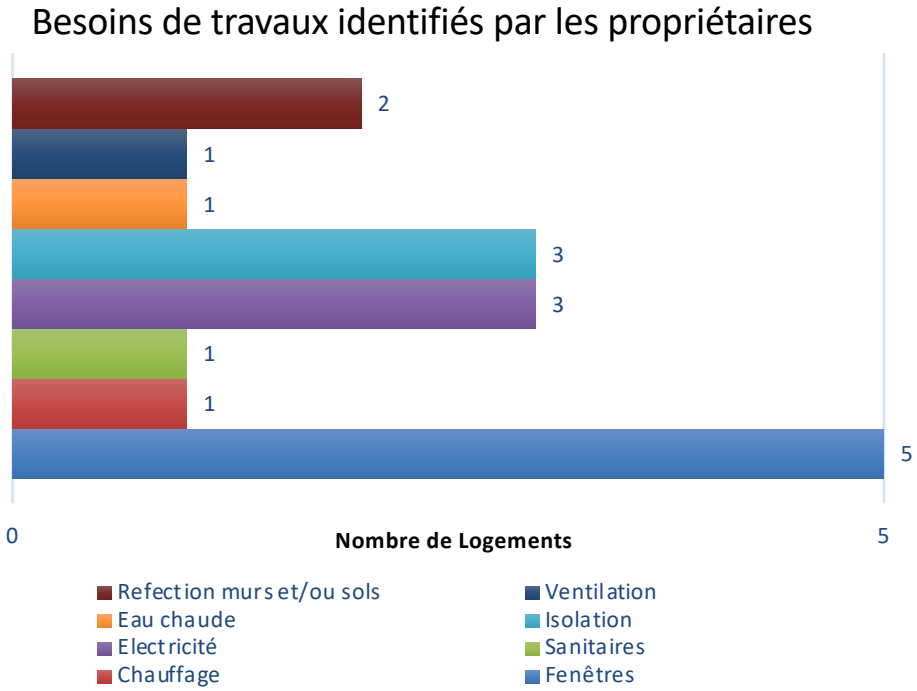


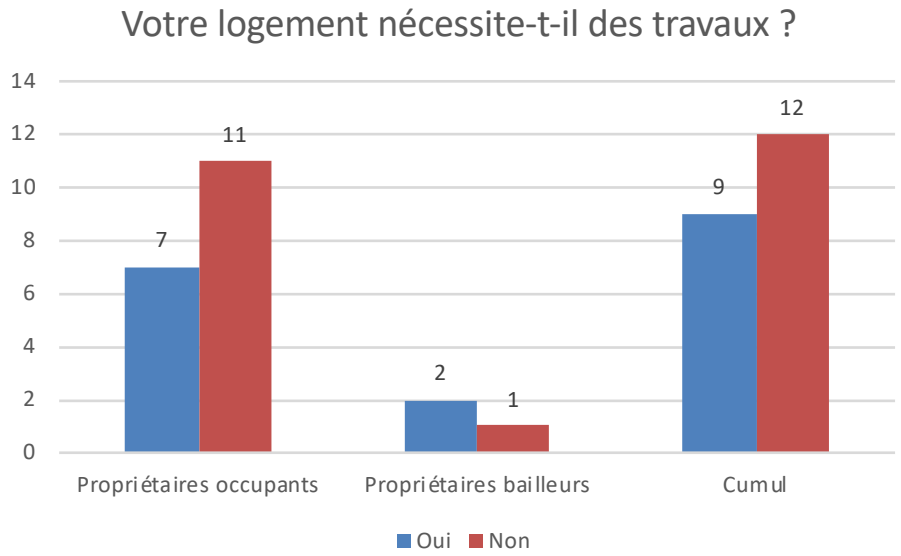
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les travaux envisagés dans les logements

Des travaux d'amélioration du confort envisagés par les propriétaires

- 43 % des personnes interrogées envisagent de réaliser à court terme des travaux dans leur logement.
- Les travaux privatifs concernent principalement le remplacement des fenêtres, l'amélioration de l'isolation du logement et la mise aux normes des installations électriques.





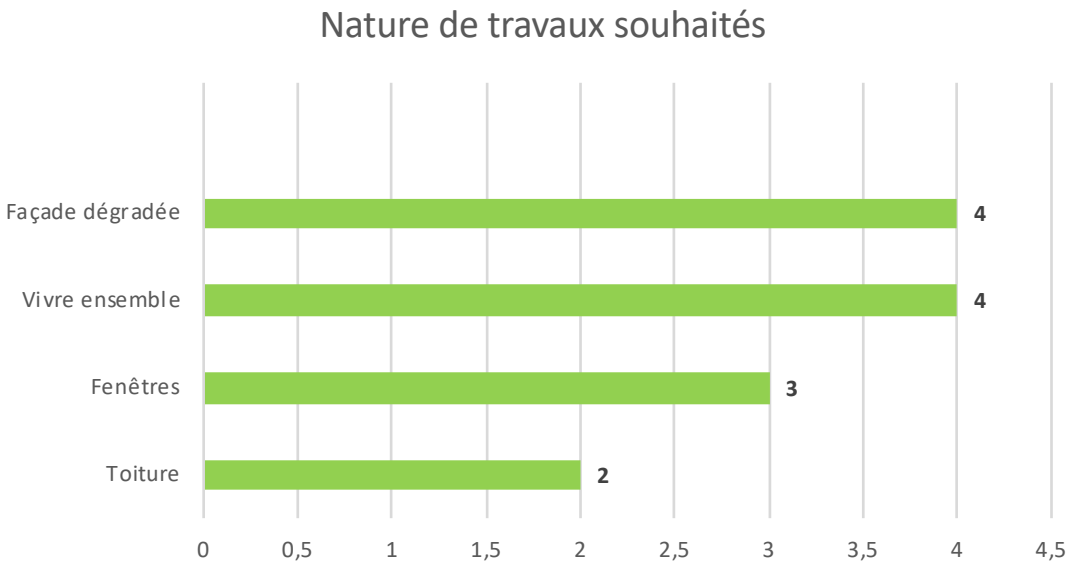
- Les copropriétaires enquêtés souhaitent améliorer le confort de leur logement. Le changement des fenêtres et l'isolation thermique reviennent à plusieurs reprises dans les souhaits de travaux privatifs.

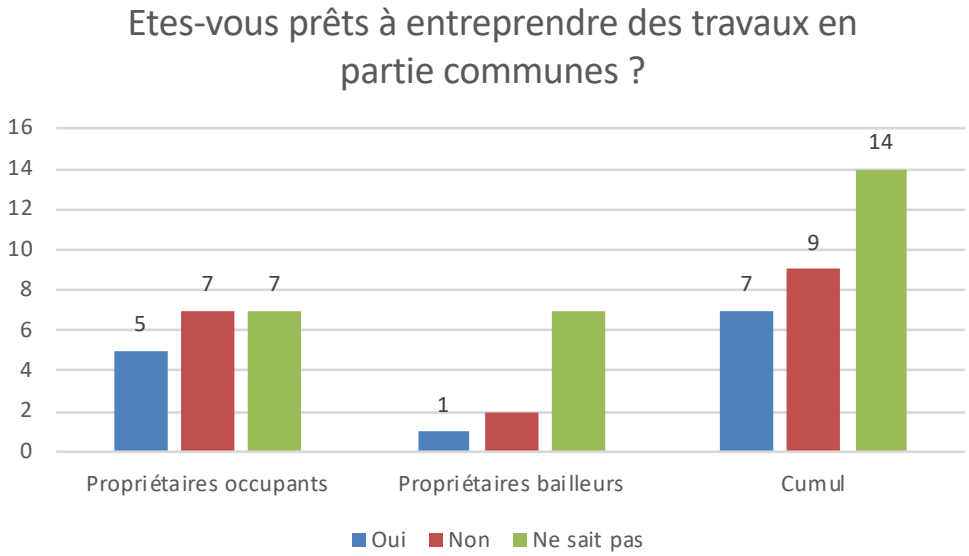
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les travaux souhaités dans la copropriété

Des propriétaires indécis dans la mise en œuvre d'un programme de rénovation des parties communes

- 60 % des enquêtés déclarent que la copropriété nécessite des travaux d'entretien. La rénovation des façades et des halls d'entrée sont les natures de travaux qui sont revenues régulièrement dans l'analyse des questionnaires.
- Malgré le besoin de travaux identifiés dans les parties communes, les copropriétaires sont indécis sur la question d'entreprendre des travaux dans les parties communes à court terme.





- Un programme de rénovation thermique sera présenté au syndicat de copropriétaires courant du 1er semestre 2019. Il comprend le ravalement de la façades avec en option l'isolation thermique par l'extérieur et la fermeture des halls d'entrée partiellement ouverts.
- Le syndicat de copropriétaires est éligibles aux critères « Habiter mieux copropriété si le programme de travaux énergétiques permet un gain supérieur à 35 %. Ces éléments ont été communiqués au gestionnaires et membres du conseil syndical lors de la présentation des premières conclusions de l'étude.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Appréciation du fonctionnement de la copropriété

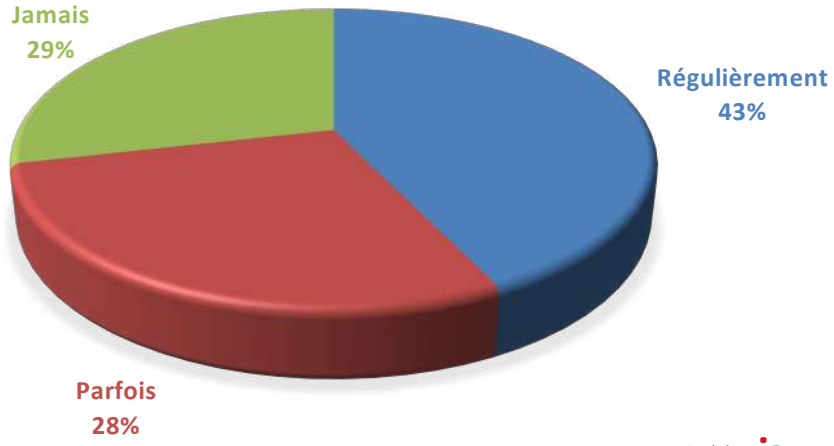
Des copropriétaires satisfaits du fonctionnement de leur copropriété

- Les copropriétaires ayant retournés leur questionnaire sont globalement satisfaits du fonctionnement de la copropriété.
- 71 % des enquêtés affirment participer régulièrement ou de manière ponctuelle aux assemblées générales.
- 29 % des copropriétaires interrogés ne viennent jamais aux assemblées générales par manque de temps ou simplement par désintérêt.

Comment qualifierez-vous le fonctionnement de la copropriété ?



Participez-vous aux assemblées générales



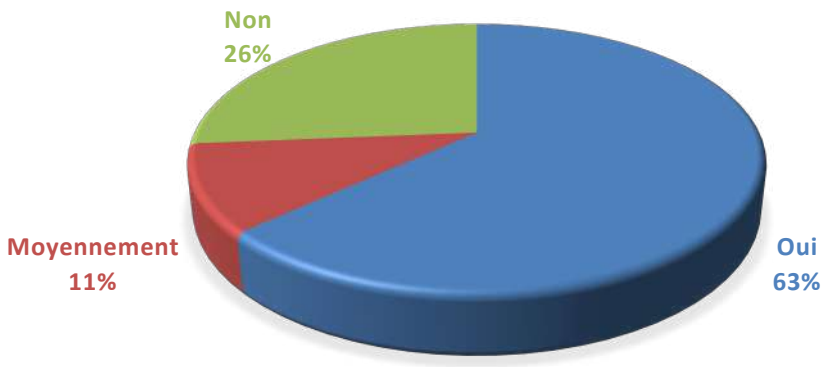
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Parcours résidentiels et projets des copropriétaires

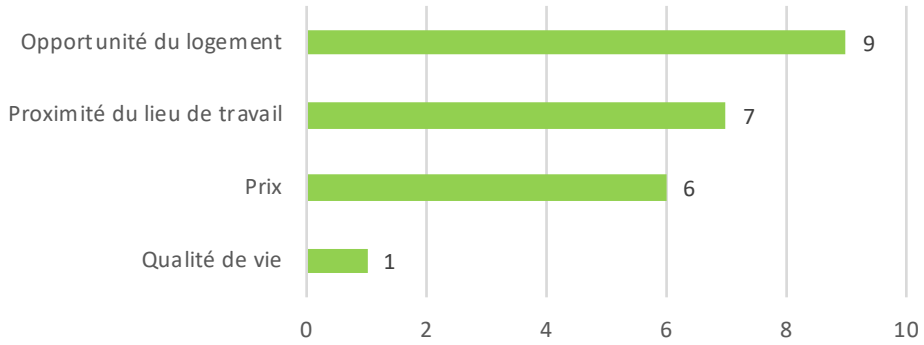
Des résidents qui ne se considèrent pas être dans le quartier de la ZUP

- Les occupants interrogés résidaient principalement à Sens avant d'emménager dans le quartier des champs Plaisants.
- Le quartier des Champs Plaisants est plutôt bien perçu par les habitants. Les occupants ne se considèrent pas être dans le quartier de la ZUP du fait de la localisation du bâtiment au Sud du quartier. Ils ne se sentent pas ennuyés par les désagréments du quartier.
- Les anciens ménages se sont installés dans le quartier au regard de la qualité de vie proposée et de la proximité du lieu de travail, commerces. Contrairement aux nouveaux propriétaires qui sont arrivés plus par opportunité.

Vous plaisez-vous dans le quartier?



Quelles ont été les motivations pour s'installer dans le quartier ?



- Les équipements, les commerces à proximité, les places de stationnements en nombre suffisants sont perçus comme des points positifs dans le quartier.
- Les aspects négatifs sont liés aux problèmes de sécurité et à la dégradation de l'offre proposée par les commerces situés au cœur du quartier.
- Les propriétaires et locataires enquêtés n'ont pas comme projet de vendre ou déménager de leur logement.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Synthèse des résultats des enquêtes

Forces	Faiblesses
Etat et ressenti dans les logements	
• Grands logements, agréable à vivre. • Jardin privatif bien entretenu • Logements majoritairement équipés de double vitrage • Chauffage urbain répond aux attentes des copropriétaires	• Nuisances sonores identifiées dans les communs et les logements voisins
Travaux souhaités dans les logements	
• Volonté de faire des travaux dans les logements • Souhaits des copropriétaires d'améliorer le confort thermique des logements	
Les travaux souhaités dans la copropriété	
• Un besoin de travaux avéré • Programme de rénovation à l'étude par un maître d'œuvre	• Propriétaires indécis dans la mise en œuvre des travaux
Appréciation du fonctionnement de la copropriété	
• Des copropriétaires satisfaits du fonctionnement de la copropriété	• Désintérêt de certains copropriétaires aux assemblées générales
Parcours résidentiels et projets des copropriétaires	
• Copropriétaires ne se sentent pas ennuyés par les désagréments du quartier.	• Diminution de la mixité sociale dans la copropriété • Commerces du quartier périclitent

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

3) Positionnement immobilier

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Positionnement immobilier de la résidence

Un prix de vente de logement dans la moyenne haute du quartier

- Le syndic de copropriété a enregistré en 2018, 3 mutations sur la résidence (2 amiables et 1 judiciaire). La gestionnaire constate que d'une manière générale les acheteurs ont des petits budgets et n'ont pas les moyens de financer des travaux en plus de leur prêt.
- Les prix de vente des logements de la résidence sont inférieurs aux prix de vente pratiqués sur les autres copropriétés des Champs Plaisants. Néanmoins, les prix de vente sont dans la fourchette haute des prix pratiqués dans le quartier des Champs Plaisants.
- Il n'a pas été identifié de logements vacants dans la résidence.
- Ci-dessous la moyenne des loyers pratiqués :

Positionnement immobilier	L'Orée des Champs
Nombre de transactions en 2018	3 (dont 1 judiciaire)
Nombre de DIA	-
Prix de vente moyen au m² (immeuble) (service des impôts - patrim)	775,15 €
Prix de vente au m² dans le quartier des Champs Plaisants (service des impôts)	682,11 €
Prix de vente appartement au m² dans la commune (lacoteimmo.com)	1 339,5 €
Prix des loyers au m² (annonces immobilières)	6,37 €
Prix des loyers au m² dans le quartier (lacoteimmo.com)	8,03 €

Typologie de logement	Moyenne des loyers	Moyenne des provisions de charges
T3 (68 m2)	380 €	120 €
T4 (84 m2)	500 €	180 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

4) Analyse technique

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat du bâti

Problèmes d'étanchéité de façade





Fissures partie haute en soubassement





- Nombreuses épaufrures des enduits
- Risque de chutes de matériaux (béton)
- Fissures répétées au niveau des soubassement
  - Même type de fissures sur CP I, II, III et IV
  - Prévoir une étude de sol pour prévoir l'évolution
- Traitement contre les infiltrations d'eau dans les fissures mis en place

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat du bâti

Fenêtres – bon état d'ensemble





Fissures partie haute en soubassement




- Les fenêtres ont majoritairement fait l'objet de rénovations
- Installation de volets roulants ou conservation de volets coulissant
- Etanchéité de toiture relativement récente, avec une isolation performante (140 mm de polyuréthane)
- Entretien régulier de la toiture non réalisé aujourd'hui

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des parties communes

Bon état général – quelques dégradations d'usure





Equipements de sécurité incendie non adaptés




- Pas de signes de dégradations volontaires
- Les halls et paliers sont en bon état
- Equipements de sécurité incendie installés après la construction
  - Prévoir l'installation d'une **commande de désenfumage** accessible au rez-de-chaussée
  - Informer les occupants sur les consignes en cas d'incendie (ne pas emprunter l'escalier sans un système de désenfumage adapté)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des systèmes

Ventilation







Chauffage





- Un système de ventilation fonctionnel
- Etat d'usure des gaines de ventilation acceptable
- Chauffage : réseau urbain
- Sous-station et réseau de chauffage en bon état

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les recommandations techniques

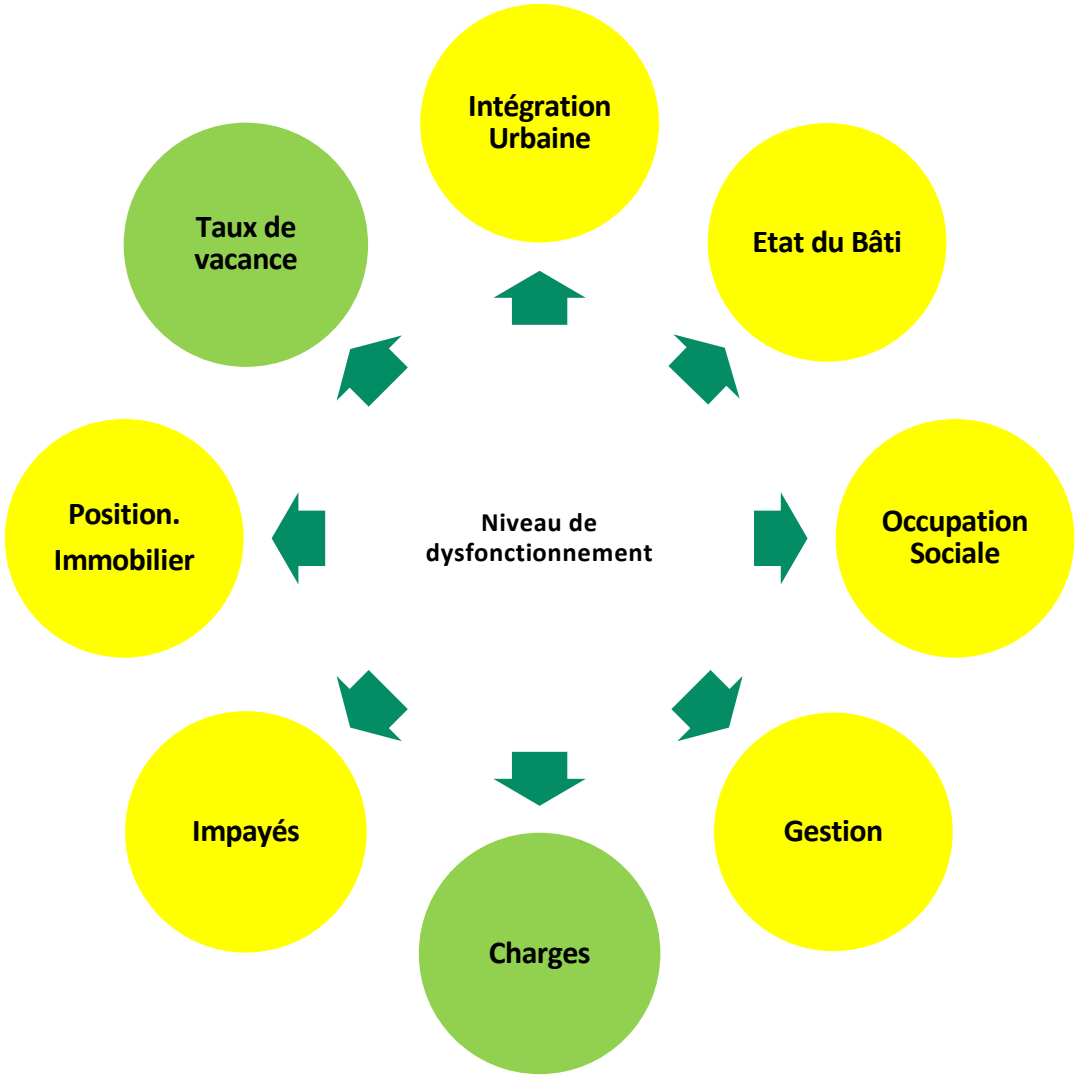
Postes de travaux		Ordre de priorité		
Thèmatique	Action	1	2	3
Façades / murs extérieurs	Traitement des épaufrures, notamment bétons en cours de désolidarisation Isolation thermique par l'extérieur (ITE) Revêtement des façades à définir en relation avec les services d'urbanisme	X		
Fissures soubassements	Réaliser une étude de sol et une étude structure afin de définir les risques et les moyens à mettre en oeuvre	X		
Menuiseries extérieures	Remplacement des fenêtres simple vitrage d'origine		X	
Circulations intérieures	Réparations des marches d'escalier et dégats d'usure des revêtements (sol et murs)			X
Toiture	Contracter un entretien régulier de la toiture			X

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

5) Synthèse

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des lieux de la résidence des Champs Plaisants 1



Correct	A suivre	A corriger

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

6) Proposition de stratégies d'accompagnement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Proposition de préconisations opérationnelles

Fiche action n°1 : Aide à l'assainissement des comptes de gestion de la copropriété

Objectif :

Fonds d'aides aux procédures pour amorcer les saisies immobilières contre les propriétaires indélicats

Fiche action n°2 : Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti

Objectif :

Favoriser la rénovation énergétique des copropriétés Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti

Fiche action n°3 : Redressement pérenne d'une copropriété en difficulté

Objectif :

Accompagnement des instances de gestion de la copropriété dans la résolution de ses problématiques sociales, techniques, de gestion, et Urbaine afin de concrétiser la réhabilitation thermique des parties communes et privatives.

Stratégie opérationnelle proposée

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Fiche action 2 : Accompagnement des copropriétés récentes dans leur programme de rénovation thermique

Enjeux d'intervention : Favoriser la rénovation globale des copropriétés en les dotant d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage assurant la cohérence du programme et coordonnant les instances de gestion (syndicats de copropriétaires, conseils syndical, syndic de copropriété).

Périmètre d'intervention	Copropriétés pouvant bénéficier du dispositif « habiter mieux copropriété »
Financeurs	ANAH
Financement OPAH-RU	ANAH : 25 % du montant des travaux HT dans la limite de 15 000 € de travaux par lots principaux
Bénéficiaire	Syndicat de copropriétaires (47 logements)
Conditions éligibilités	Immeuble à usage principal d'habitation (≥50% de logements) Etiquette énergétique < D Montant des impayés compris en 8 % et 25% Programme de rénovation ambitionnant un gain énergétique > à 35 %
Autres financements cumulables	CAGS : A définir dans le cadre de l'étude ORT Aides de la Région BFC Aides du programme Cœur de Ville Programmes nationaux : Eco prêts à taux zéro, crédit d'impôt transition énergétique, …
Objectifs	Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti
Enveloppe prévisionnelle	AMO : 20 000 € TTC (17 000 € HT) Subvention prestation AMO : 8 460 € Subvention ANAH : 176 250 € + 70 500 € (primes ASE)
Déroulement des actions	Accompagnement de la copropriété au choix de son Assistance à Maitrise d'Ouvrage Accompagnement de la copropriété dans la réalisation de son étude de faisabilité Accompagnement de la copropriété dans la réalisation de son étude de conception (programme de travaux) Formulaire de demande subvention centralisée par opérateur Instruction et notification de subvention Réalisation des travaux Compte-rendu de visite de l'opérateur à la fin des travaux Versement des subventions

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

7) Planning d'intervention

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Années	Assistance à Maîtrise d'ouvrage
2019	• Assainissement des comptes de gestion
2019 - 2020	• Présentation de l'assistance à maîtrise d'ouvrage aux copropriétés éligibles • Vote de l'assistance à Maîtrise d'ouvrage par le syndicat de copropriétaires
2020 - 2021	• Sensibilisation et maturation du projet du syndicat de copropriétaires • Choix de la maîtrise d'œuvre • Etudes et conception du projets • Vote lors de l'assemblée générale du programme de rénovation des parties communes • Recouvrement des appels de fonds travaux
2022 - 2023	• Recouvrement des appels de fonds travaux • Constitution des dossiers de subvention collectifs et individuelles • Constitution d'un dossier de préfinancement des aides collectives • Recherche de solutions individuellement pour financer les quote-part résiduelle • Démarrage du programme de travaux
2024-2025	• Suivi financier du projet pour débloquer les aides en fonction de l'avancement des travaux • Mise en paiement des soldes de subventions à la fin du programme de travaux

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Résidence des Champs Plaisants 2

(2, 4, 6, 8, rue Racine)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

1) Gestion et fonctionnement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Organisation spatiale et environnementale

Une barre de 3 bâtiments longeant le début de la rue Racine

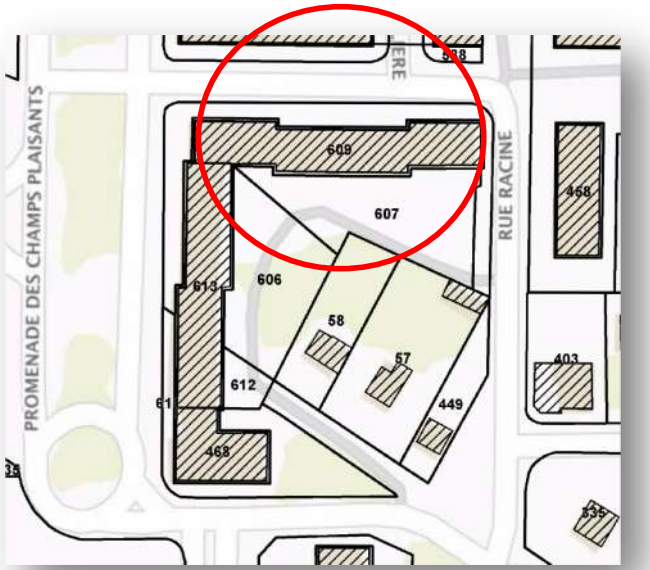
- La résidence des Champs Plaisants II se compose de 3 bâtiments à usage d'habitation dénommés CP (n°2); CH (n°4 et 6) et CQ (n°8). Ils ont été édifiés entre 1975 et 1979 sur une surface de 980 m2. Il correspond à la parcelle cadastrale CD 609 (anciennement cadastrée : CE 439).

- Les 3 bâtiments forment une barre laquelle ferme l'îlot côté Nord (rue racine). Les bâtiments comportent 4 étages sur rez-de-chaussée où se situent les halls, les caves et les locaux techniques.

- Le chauffage et la fourniture d'eau chaude sanitaire de la copropriété est assuré par une chaufferie collective reliée au réseau urbain, située dans la résidence Champs Plaisants I. La répartition des dépenses d'exploitation, d'entretien, de réparation et de remplacement des installations communes sont réparties entre les bâtiments desservis en fonction des surfaces édictées dans les règlements de copropriété. La répartition du coût du chauffage entre les résidences des Champs Plaisants est assurée par Cofely .

- Les espaces verts intérieurs de la parcelle CD 607 sont la propriété de la copropriété depuis 2011. En contrepartie le syndicat de copropriétaires a cédé à la ville de Sens la parcelle cadastrée CD 614. L'état de division et le règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GENET, Notaire à Sens le 7 octobre 2011.

- La résidence borde la rue Racine. Ses façades sont orientées Nord Sud.



www.geoportail.gouv.fr

Plan de situation



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Composition de la copropriété

Un syndicat de copropriétaires composé à parité de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs

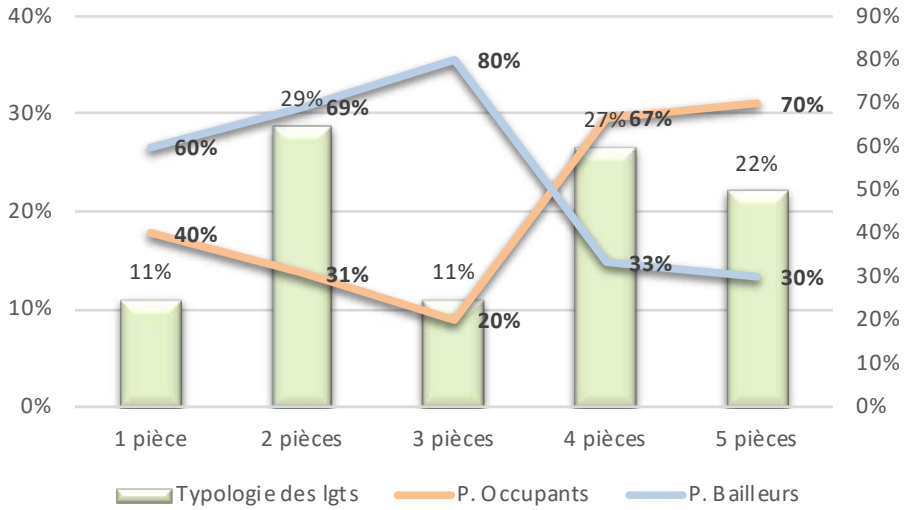
- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ont été établis aux termes d'un acte reçu par Maître VAN ESLANDE, Notaire à sens, le 17 Mars 1980. La mise en copropriété est à l'initiative de la société anonyme d'habitations à loyer modéré « le nouveau logis ». L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GAHOD, Notaire à Sens, le 18 octobre 2005 portant adaptation à la loi SRU du 13 décembre 2000.

- Les bâtiments ont été divisés en 85 lots (45 lots principaux et 40 lots secondaires) numérotés de 1 à 31 pour le bâtiment CP, 101 à 168 pour le bâtiment CH et de 201 à 218 pour le bâtiment CQ.

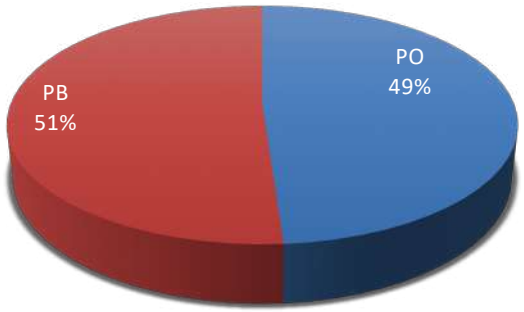
- Il est noté 5 typologies de logements : 1 pièce (35m2) ; 2 pièces (54 m2) ; 3 pièces (68 m2) ; 4 pièces (84 m2) ; 5 pièces (96 m2). La surface des logements représente 3 196 m2. Le bâtiment CP à la particularité d'être composé de petits logements (1 et 2 pièces).

- Le syndicat de copropriétaires est composé à parité de propriétaires occupants et bailleurs.

Répartition du syndicat de copropriétaires par typologie de logement



Répartition de la propriété en logement



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Présentation des instances de gestion

Un syndic de copropriété historique et des copropriétaires mobilisés aux assemblées générales

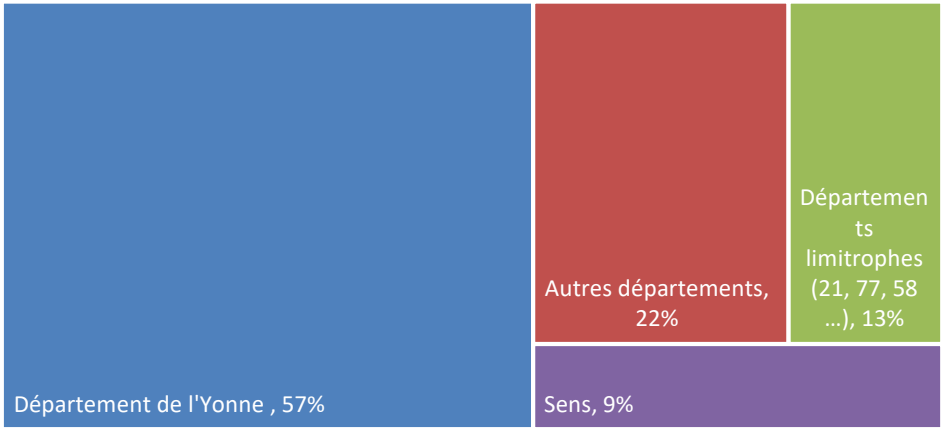
- Le syndicat de copropriétaires se compose de 45 copropriétaires : 41 personnes physiques et 4 personnes morales (SCI).

- Le conseil syndical est composé de 6 personnes (4 propriétaires occupants et 2 propriétaires bailleurs). L'ensemble des cages d'escalier est représenté au sein du conseil syndical. Le mandat du conseil syndical est identique à la durée du mandat du syndic de copropriété (3 ans). Les conseillers ont été renouvelés dans leur fonction lors de l'assemblée générales de 2018. Il est noté 2 réunions de travail par an en présence du gestionnaire, en plus des 2 visites des parties communes annuelles. La communication se fait principalement par courriels. Il n'y a pas de rôles définis au sein du conseil syndical. Il n'y a pas de communication du conseil syndical faite aux autres copropriétaires, uniquement le compte-rendu d'activité du conseil syndical lors de l'assemblée générale.

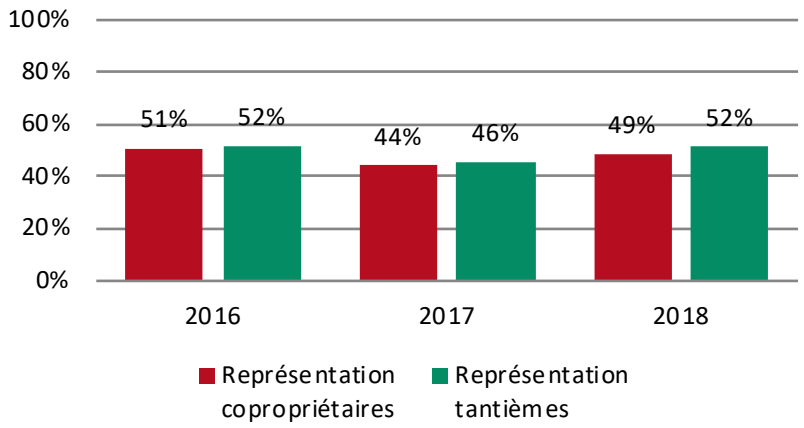
- La copropriété est administrée par le cabinet Nexity situé à Saint Clément. Le syndic de copropriété gère les parties communes depuis plus de 10 ans. Son dernier mandat a été voté lors de l'assemblée générale du 23 Mai 2018. Le contrat se terminera le 30 juin 2021.

- Les assemblées générales sont tenues annuellement courant du 1er semestre de l'année. La participation des copropriétaires aux assemblées générales est suffisante pour pouvoir délibérer sur les résolutions mises à l'ordre du jour.

Domiciliation des propriétaires bailleurs



Taux de Participation en AG



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

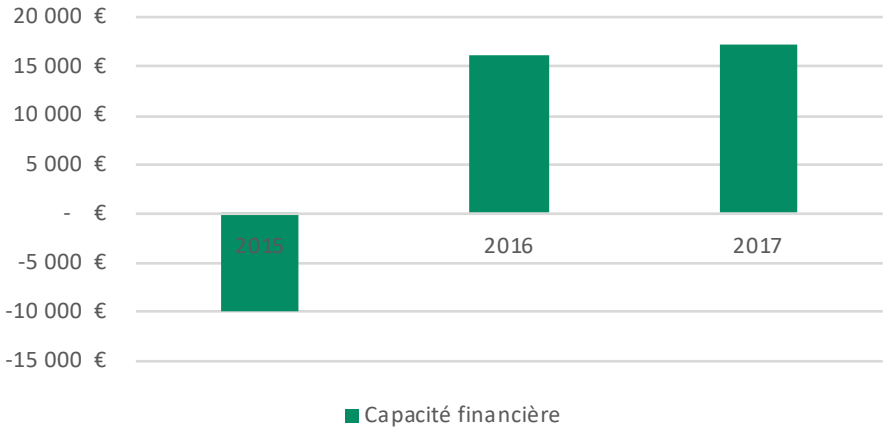
La situation financière

Des ajustements à prévoir pour maintenir la santé financière de la copropriété.

- Les documents comptables sont conformes aux règles comptables en vigueur. Le tableau ci-contre renseigne sur l'évolution de la situation financière de la copropriété pour les 3 dernières années.
- Le montant du budget 2017 est nettement inférieur au montant des dépenses. Un ajustement du budget prévisionnel serait à opérer pour limiter les fluctuations des appels de fonds qui peuvent fragiliser financièrement certains ménages.
- La situation financière de la copropriété est positive sur les deux derniers exercices. La trésorerie du syndicat de copropriétaires est supérieure aux dettes des fournisseurs. Il est observé une augmentation conséquente des impayés entre 2015 et 2016 (+96 %). Celle-ci se poursuit en 2017.
- Le syndicat ne dispose pas d'une avance de trésorerie.
- Le syndicat de copropriétaires a constitué un fonds « travaux » ALUR. Ce fond est d'une valeur de 9 405 € (appelés sur 14 150 €). Il est complété par une avance travaux d'un montant de 12 830€ (appelés sur 18 080 €.) .

Année	2015	2016	2017
Budget	89 350 €	90 030 €	93 000 €
Dépenses	71 975 €	92 776 €	99 359 €
Solde	17 375 €	- 2 746 €	- 6 359 €
Solde (%)	19%	-3%	-7%
Trésorerie	5 116 €	19 454 €	21 139 €
Dettes Cop	8 758 €	17 147 €	18 800 €
Dettes Frs	15 114 €	3 346 €	3 912 €

Evolution de la capacité financière



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les charges de fonctionnement

Des charges de copropriété en dessous de la moyenne des charges constatées dans le département.

- Les charges définies au règlement de copropriété sont réparties en deux catégories : les charges communes générales réparties entre tous les propriétaires au prorata des tantièmes de chacun et les charges spéciales à tous les copropriétaires d'un bâtiment (ex : gros œuvre, ascenseurs, colonnes montantes, …)

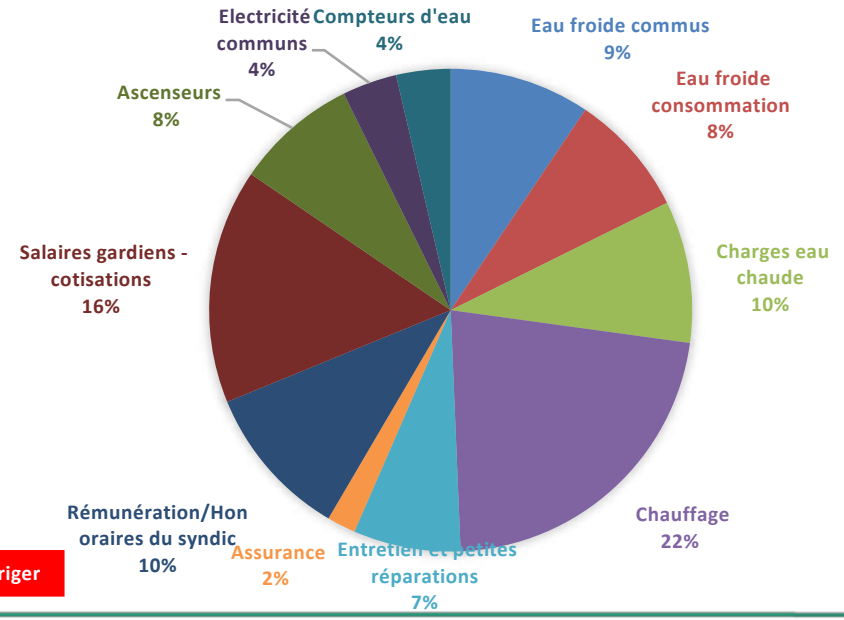
- Pour la copropriété des Champs Plaisants II, le montant des charges s'élève à 31,09€ /m2, toutes charges confondus en 2017. Les charges de la copropriété sont supérieures aux charges étudiées sur les copropriétés du quartier des Champs Plaisants (28,73€/m2). Le montant mensuel moyen des charges par appartement s'établit à 172 €.

- Les dépenses de la copropriété ont connu une augmentation de 15 % entre 2015 et 2016. Les consommations d'eau ont considérablement augmentés sur cette période. Elles sont liées à des défauts de relevés de compteurs. La répartition des consommations d'eau des copropriétés s'effectue en fonction des surfaces des logements, à défaut de présence de compteurs d'eau dans les bâtiments. Ce mode de répartition ne permet pas de sensibiliser les occupants aux économies.

- Le poste le plus important demeure le chauffage. Il représente 32 % du budget de fonctionnement en prenant en compte la production d'eau chaude sanitaire. Il n'a pas été noté une baisse du poste chauffage avec le basculement d'une partie du réseau de chaleur vers une énergie verte.

Dépenses par poste (€ / m²)	Champs Plaisants II	Moyenne Quartier	Moyenne en région (Arc 2017)
Cons Eau Froide	5,61€	3,28 €	3,63 €
Chauffage + Eau chaude sanitaire	10,05 €	9,94 €	11,24 €
Assurance	0,61 €	0,92 €	2,17 €
Rémunération/Honoraires syndic	3,29 €	3,24 €	3,92 €
Salaires gardien/Cotisation	4,99 €	4,66 €	6,81 €
Ascenseurs	2,60 €	2,49 €	2,17 €
Electricité communs	1,16 €	1,30 €	0,90 €
Impôts	0,15 €	0,10 €	0,12 €
Moyenne	**31,09 €**	**28,73 €**	**39,19 €**

Répartition des dépenses (exercice 2017)



Correct | A suivre | A corriger

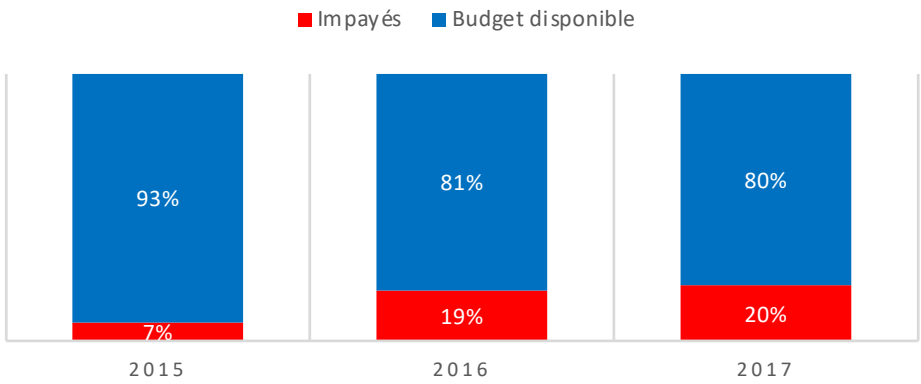
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les impayés de charges

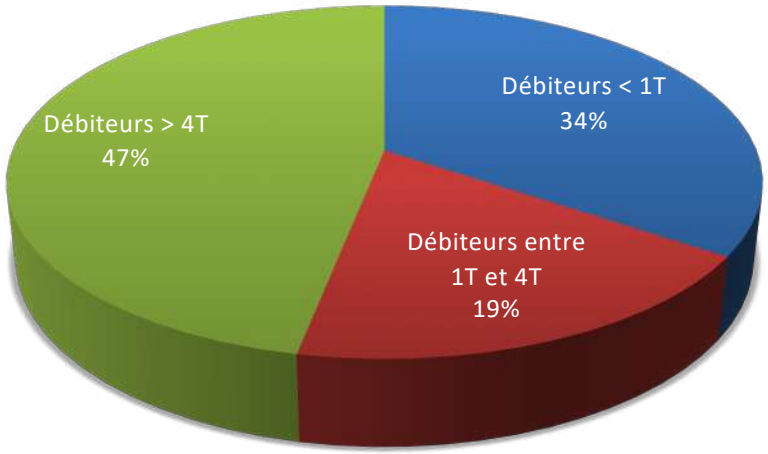
Des impayés de charges importants en cours de résorption

- Les impayés de charges de copropriété représentent 20% du budget de fonctionnement en 2017. Ce taux est en augmentation depuis 2015. Un trimestre de charges de copropriété est égal à 517 € par lot principal.
- Des procédures sont engagées à l'encontre des copropriétaires débiteurs. Des protocoles d'accord ont permis de stabiliser les impayés.
- La dette supérieure à 4 trimestres est détenue par un propriétaire occupant (montant 8 907 € au 31 décembre 2017). Le protocole d'accord n'étant pas respecté, une assignation devant le Tribunal de Grande Instance a été lancée.

Impact des impayés sur le budget de fonctionnement



Structure des impayés de charges (2017)



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

La politique d'entretien des parties communes

Des travaux de mises aux normes réalisés au fil de l'eau

- Le tableau ci-contre reprend l'historique des travaux importants décidés et réalisés. La résidence a fait l'objet de travaux de ravalement au début des années 2000.
- La mise en conformité des ascenseurs correspond à la phase 2 demandée par la loi SAE (sécurité des ascenseurs existants). Cette phase intègre les dispositifs de téléalarme, la protection des techniciens contre les risques électriques, la précision d'arrêt, … Les derniers montants de travaux ont été ratifiés lors de l'assemblée générale de 2018.
- Le syndicat de copropriétaires n'a pas réalisé de diagnostic de performance énergétique collectif (obligation Grenelle 2 au 1er janvier 2017).
- La copropriété ne dispose pas d'un programme pluriannuel de travaux. La copropriété nécessiterait une étude globale de l'état des parties communes, avec une hiérarchisation des travaux incluant et leur coût approximatif. Ceci permettrait de construire techniquement et financièrement un plan patrimoine.

Nature des travaux	Date de réalisation	Coût
Travaux de ravalement	27/03/2002	67 347€
Travaux de peinture des cages d'escalier	29/04/2014	27 832 €
Mise en conformité ascenseurs	14/05/2008	20 529 €
Mise en conformité ascenseurs – 2é échéance	26/05/2010	81 477 €
Travaux entretien ascenseurs	15/03/2016	23 266 €
Réfection de l'éclairage	15/03/2016	9600 €



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Synthèse des données de fonctionnement et de gestion

Instances de gestion / fonctionnement			Atouts	Faiblesses
Taux de participation en AG	49 % (copro)	52% (tantièmes)	Bonne participation des propriétaires en assemblée générale Parité entre les propriétaires occupants et bailleurs	
Implication du conseil syndical	Moyenne		Présence de représentants de chaque cage d'escalier	organisation de travail du conseil syndical à revoir. Peu de membres présents. Une organisation de travail du conseil syndical faillible. Communication minimale auprès des autres copropriétaires.
Implication du Syndic	Bonne		Syndic historique Nouveau gestionnaire présent et disponible. Bonne participation à l'étude de la copropriété	
Situation financière				
Budget réalisé	2 114 € / logt / an	29,10 € / m² / an	Dépenses de la copropriété en dessous de la moyenne des charges collectées en Région	Consommation d'eau élevée. Défaut de gestion dans le suivi des consommations d'eau
Budget chauffage	714 € / logt / an	10,05 € / m²/ an	Système de chauffage performant	1er poste de charges de copropriété. Possibilité de réduction avec des travaux d'isolation.
Impayés (simplifié) au 31/12/2017	20%		Procédures contentieuses engagées et suivies	Impayés de charges de copropriété bloquent le fonctionnement de la copropriété.
Capacité économique	Moyenne		Présence d'un fonds de travaux	Des ajustements à prévoir pour maintenir la santé financière de la copropriété. Absence d'avance de trésorerie
Politique de travaux souhaités				
				Absence de projection dans les travaux
Niveau de dysfonctionnement			**Moyen (copropriété à suivre)**	

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

2) Analyse des enquêtes réalisées auprès des propriétaires et occupants

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Retour des enquêtes auprès des copropriétaires et résidents

- Des courriers ont été envoyés à l'ensemble des copropriétaires et des résidents de la copropriété début du mois de Janvier 2019. Le courrier comprenait : une lettre de présentation de l'enquête, signée par la présidente de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais et le questionnaire à remplir (recto-verso).

- Les copropriétaires et les résidents pouvaient transmettre les questionnaires complétés au syndic de copropriété, aux membres du conseil syndical ou nous les transmettre directement par voie postale ou e-mail.

- L'enquête visait à obtenir des informations quantitatives et qualitatives sur les caractéristiques des logements : l'état du logement, les dysfonctionnements éventuels, la satisfaction des occupants par rapport aux conditions du logement, les besoins et les souhaits de travaux intérieurs et en parties communes, l'appréciation de la copropriété et de son environnement.

- Au regard du peu de réponses des copropriétaires et des résidents, deux journées supplémentaires ont été mobilisées courant du mois de février pour venir à la rencontre des résidents. Des questionnaires ont été laissés dans les boîtes aux lettres des personnes absentes.

- Ci-dessous les retours que nous avons eu des copropriétaires et locataires :

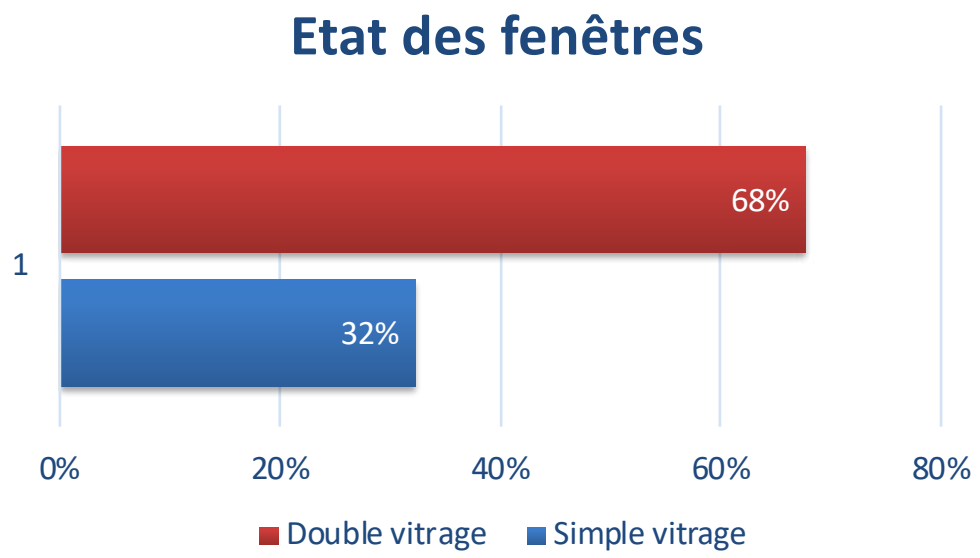
Bâtiment	Lots principaux	PO	Réponses PO	Taux de réponses PO	Locataires	PB	Réponses PB	Taux de réponses PB	Réponses	%
CP2	45	22	15	68%	4	23	10	43%	29	64 %

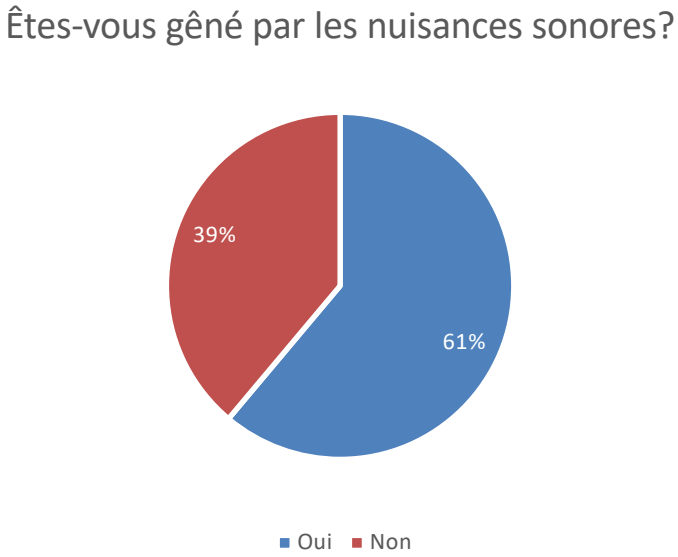
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat et ressenti dans les logements

Des logements confortables nécessitant peu de travaux

- Il est à noter une bonne participation des copropriétaires de la résidence à l'étude avec un taux de retour des enquêtes de 64 %.
- La copropriété est composée de logements allant du studio (35 m2) à un 5 pièces (96 m2). Les grands logements sont principalement occupés par des propriétaires occupants. Les petits logements sont dédiés au locatif.
- Les logements sont majoritairement dotés de double vitrage. Au regard de l'échantillon analysé, il est estimé à 5 % le nombre de logement ayant toutes les fenêtres en simple vitrage.
- Les logements visités sont bien entretenus et demandent peu de travaux.
- La copropriété est reliée au chauffage Urbain. Le chauffage se diffuse par des radiateurs dans les parties privatives et communes. Les radiateurs n'ont pas fait l'objet d'un remplacement récent. Les occupants sont satisfaits du système de chauffage. Il est à noter que les résidents trouvent que l'eau chaude est longue à arriver.
- Les problèmes de nuisances sonores ont été signalés par les occupants. Les désagréments proviennent principalement de l'extérieur.





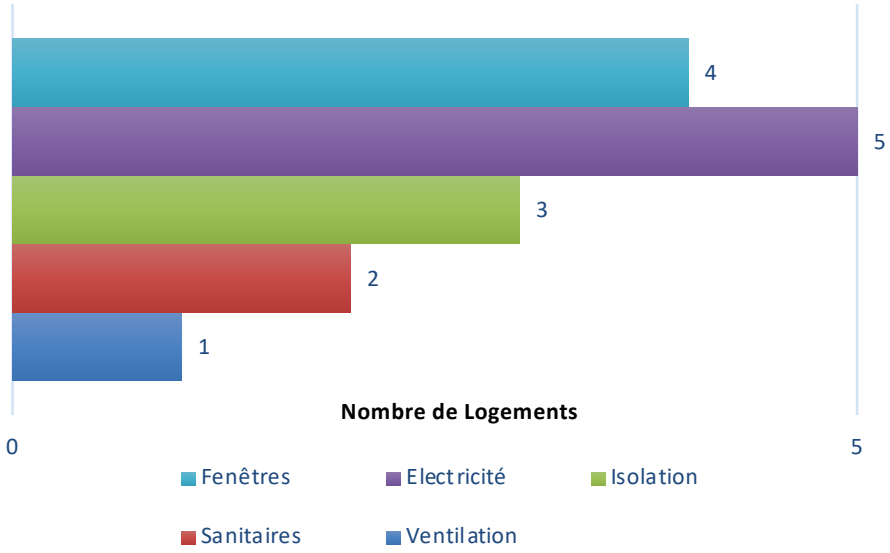
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les travaux envisagés dans les logements

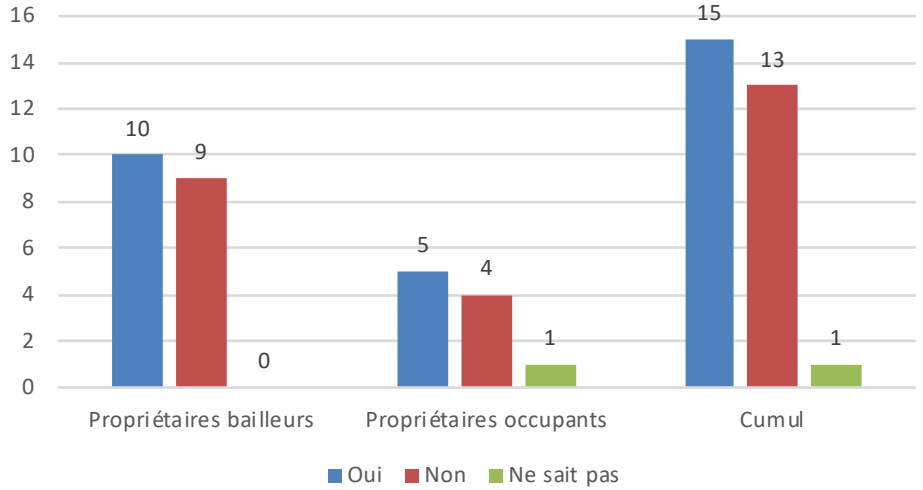
Des travaux de mise aux normes envisagés par les propriétaires

- La moitié des propriétaires enquêtés envisage à court terme des travaux dans leur logement. 33 % ont déjà entrepris des démarches pour les réaliser.
- Les travaux privatifs concernent principalement le remplacement des fenêtres, la mise aux normes des installations électriques et l'amélioration de l'isolation du logement. Les travaux d'électricité sont perçus comme des travaux prioritaires pour les personnes interrogés.

Besoins de travaux identifiés par les propriétaires



Votre logement nécessite-t-il des travaux ?



- 90 % des personnes interrogées estiment l'aspect financier comme un frein à la réalisation de travaux privatifs.

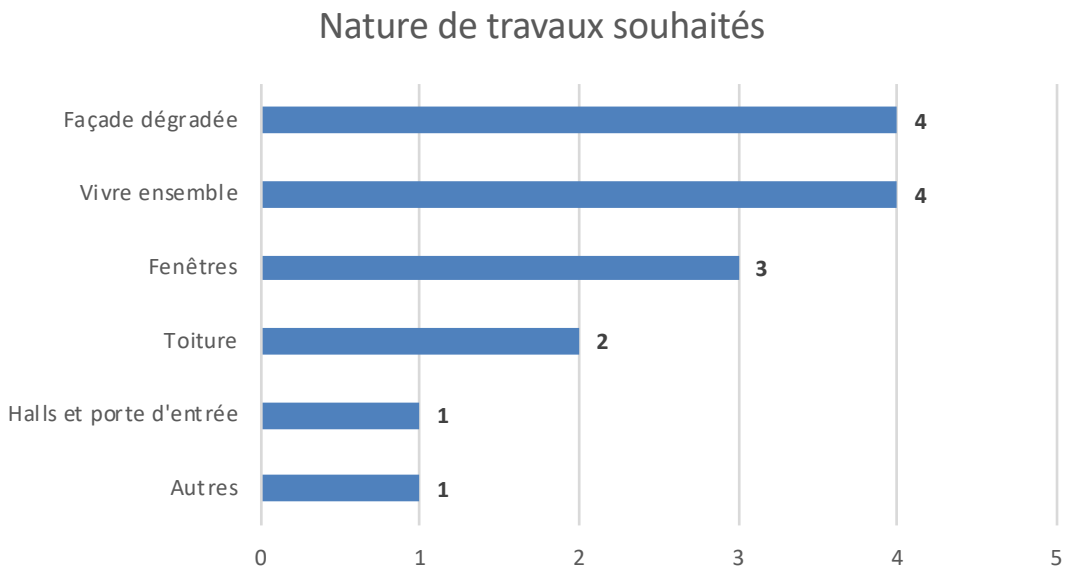
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

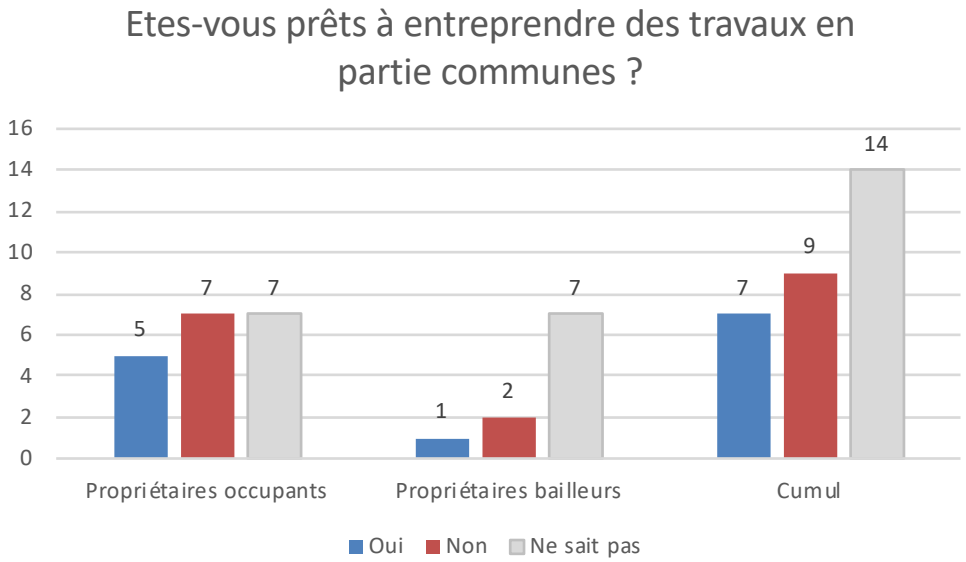
Les travaux souhaités dans la copropriété

Des propriétaires indécis dans la mise en œuvre d'un programme de rénovation des parties communes

- 44 % des enquêtés déclarent que la copropriété nécessite des travaux d'entretien. La rénovation de l'enveloppe du bâtiment et des travaux de vivre ensemble sont les natures de travaux qui sont revenues régulièrement dans l'analyse des questionnaires.

- Malgré le besoin de travaux identifiés dans les parties communes, les copropriétaires sont indécis sur la question d'entreprendre des travaux dans les parties communes à court terme.





- Le coût des travaux et le retour sur investissement sont les principaux freins évoqués par les copropriétaires pour reporter la question des travaux.

- Il est à noter que l'engagement de la copropriété dans un programme de travaux nécessite en préalable l'assainissement des comptes des copropriétaires débiteurs. A ce jour, les impayés de charges constituent le principal blocage à la définition d'un tel projet.

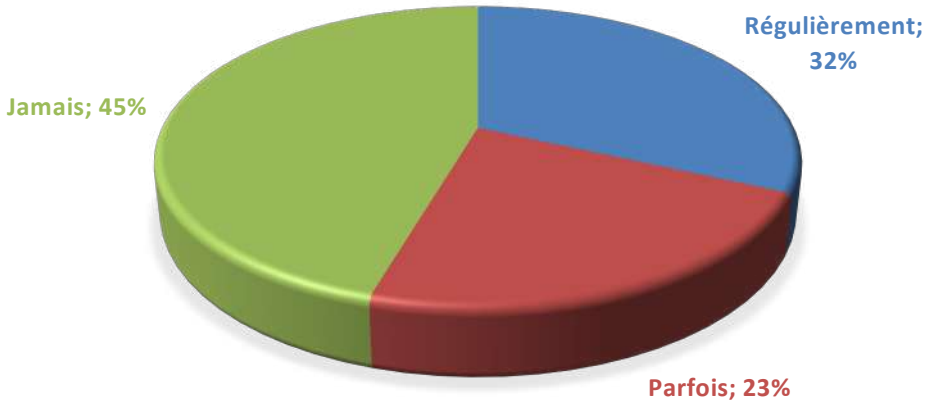
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Appréciation du fonctionnement de la copropriété

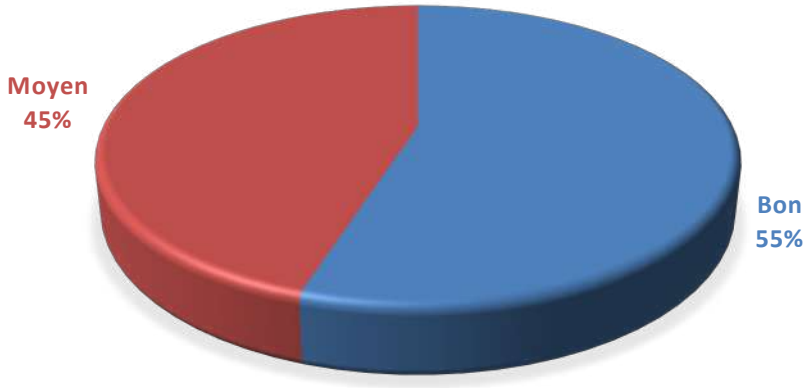
Des copropriétaires satisfaits du fonctionnement de leur copropriété

- Les copropriétaires ayant retournés leur questionnaire sont globalement satisfaits du fonctionnement de la copropriété.
- 55 % des enquêtés affirment participer régulièrement ou de manière ponctuelle aux assemblées générales.
- 45 % des copropriétaires interrogés ne viennent jamais aux assemblées générales par manque de temps ou simplement par désintérêt. Ce désintérêt dans la vie de la copropriété peut-être problématique et provoquer à terme le blocage de son fonctionnement.

Participez-vous aux assemblées générales



Comment qualifierez-vous le fonctionnement de la copropriété ?



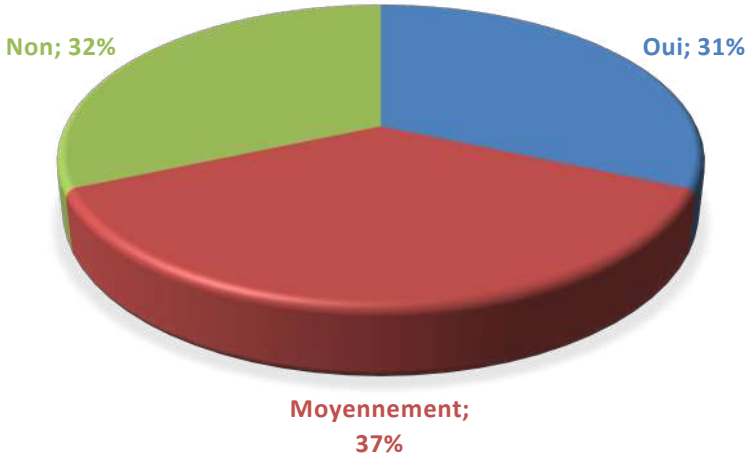
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Parcours résidentiels et projets des copropriétaires

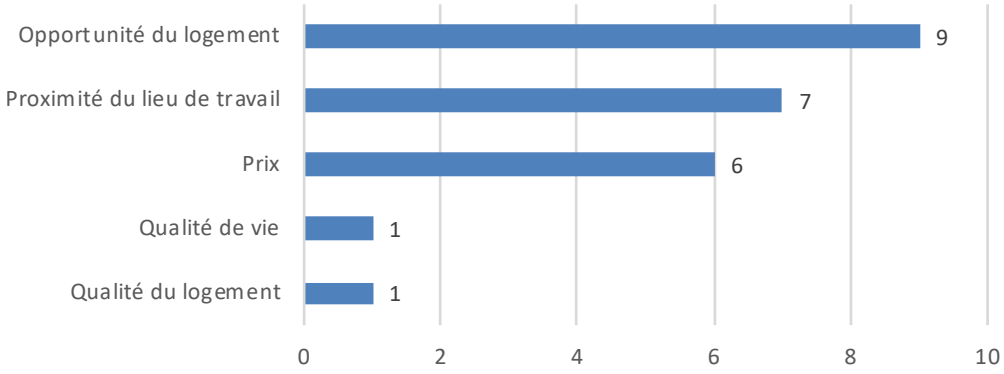
Des occupants venus dans le quartier par opportunité

- Les occupants interrogés résidaient à Sens (63%) avant d'emménager dans le quartier des champs Plaisants.
- Le quartier des Champs Plaisants est moyennement apprécié par les occupants de la résidence lesquels se plaignent d'un manque de places de stationnement et de problèmes liés à la sécurité. La qualité des espaces extérieurs est aussi évoquée comme point négatif.
- L'analyse des parcours résidentiels met en exergue deux profils d'occupants. Les occupants historiques qui ont choisi de venir habiter le quartier et les occupants arrivés dans le quartier par opportunité (offres/prix). Il est noté un basculement de la mixité sociale avec l'arrivée de nouveaux propriétaires souvent moins aisés que les propriétaires déjà présents.

Vous plaisez-vous dans le quartier ?



Quelles ont été les motivations pour s'installer dans le quartier ?



- Les équipements, les commerces à proximité, les dessertes en nombre suffisant sont perçus comme des points positifs dans le quartier.
- La taxe foncière est ressentie comme très élevée par les propriétaires.
- Les propriétaires et locataires enquêtés n'ont pas comme projet de vendre ou déménager de leur logement.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Synthèse des résultats des enquêtes

Forces	Faiblesses
Etat et ressenti dans les logements	
• Logements bien entretenus et demandant peu de travaux • Jardin privatif bien entretenu • Chauffage urbain répond aux attentes des copropriétaires	• Eau chaude longue à arriver dans les logements des derniers étages • Nuisances sonores identifiés comme provenant de l'extérieur
Travaux souhaités dans les logements	
• Volonté de faire des travaux dans les logements • Souhaits des copropriétaires d'améliorer le confort thermique des logements	• Peu de moyens financiers pour entreprendre les travaux
Les travaux souhaités dans la copropriété	
• Un besoin de travaux avéré	• Propriétaires indécis dans la mise en œuvre des travaux
Appréciation du fonctionnement de la copropriété	
• Des copropriétaires satisfaits du fonctionnement de la copropriété	• Désintérêt de certains copropriétaires aux assemblées générales
Parcours résidentiels et projets des copropriétaires	
• Copropriétaires ne se sentent pas ennuyés par les désagréments du quartier. • Propriétaires/locataires n'ont pas le projet de partir	• Quartier moyennement apprécié par les occupants de la résidence • Diminution de la mixité sociale dans la copropriété • Taxe foncière considérée comme trop élevée

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

3) Positionnement immobilier

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Positionnement immobilier de la résidence

Un prix de vente dans la fourchette haute des prix pratiqués dans le quartier

- La liste des mutations pour les 3 dernières années fait apparaître 8 transactions entre 2016 et 2018. Les acquéreurs sont principalement des propriétaires bailleurs. Il est noté l'achat d'un logements par un propriétaire ayant déjà 3 logements dans la copropriétés des Champs Plaisants I. 3 logements ont été achetés sous la forme de SCI.

- Les prix de vente des logements sont en dessous des prix pratiqués dans les autres quartiers de la commune. Néanmoins, les prix de vente sont dans la fourchette haute des prix pratiqués dans le quartier des Champs Plaisants.

Positionnement immobilier	L'Orée des Champs
Nombre de transactions depuis 2016	8
Nombre de DIA	-
Prix de vente moyen au m² (immeuble) Source : service des impôts - patrim	980,12 €
Prix de vente au m² dans le quartier des Champs Plaisants (service des impôts)	682,11 €
Prix de vente appartement au m² dans la commune (lacoteimmo.com)	1 339,5 €
Prix des loyers au m² (annonces immobilières)	7,18 €
Prix des loyers au m² dans le quartier (lacoteimmo.com)	8,03 €

- Ci-dessous la moyenne des loyers pratiqués :

Typologie de logement	Moyenne des loyers	Moyenne des provisions de charges
T1 (35 m2)	313 €	92 €
T2 (54 m2)	420 €	110 €
T3 (68 m2)	530 €	125 €
T4 (84 m2)	600 €	135 €

- Il n'a pas été noté de logements vacants dans la résidence.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

4) Analyse technique

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat du bâti

Etat général des façades : correct





Fissures partie haute de soubassement




- Vieillissement de l'enduit des pignons
- Quelques points à traiter sur les façades
- Etat général satisfaisant
- Fissures répétées au niveau des soubassement
  - Même type de fissures sur CP I, II, III et IV
  - Prévoir une étude de sol pour prévoir l'évolution
- Prévoir à minima un traitement contre les infiltrations d'eau dans ces fissures

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat du bâti

Fenêtres – bon état d'ensemble







Toiture – état correct





- Les fenêtres ont majoritairement fait l'objet de rénovations
- Installation de volets roulants ou de volets coulissant
- Etanchéité de toiture à prévoir à moyen terme (< 10 ans)
- Entretien régulier de la toiture non prévu aujourd'hui

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

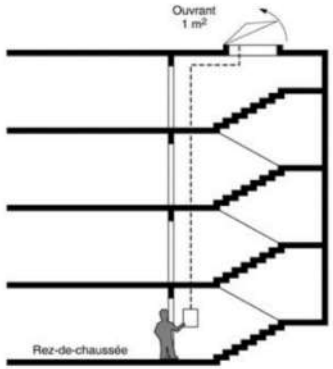
Etat des parties communes

Bon état général – quelques dégradations d'usure





Equipements de sécurité incendie



- Pas de signes de dégradations volontaires
- Les halls et paliers sont en bon état
- Equipements désenfumage non vérifier
  - Prévoir systématiquement l'installation d'une **commande de désenfumage** accessible au rez-de-chaussée
  - Informer les occupants sur les consignes en cas d'incendie (ne pas emprunter l'escalier sans un système de désenfumage adapté)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des systèmes

Ventilation





Chauffage





- Un système de ventilation fonctionnel
- Etat d'usure des gaines de ventilation acceptable
- Chauffage : réseau urbain
- Sous-station et réseau de chauffage en bon état

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les recommandations techniques

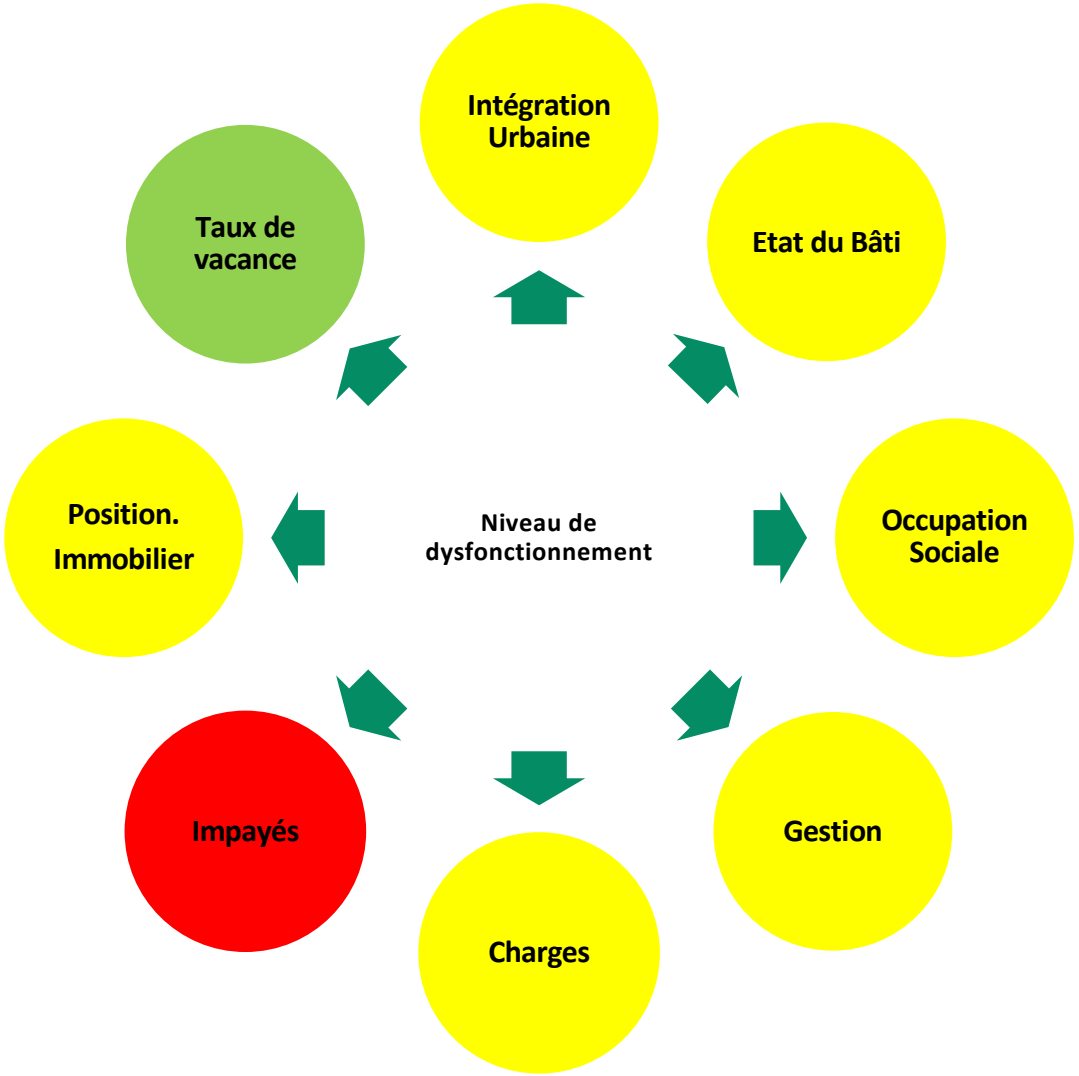
Postes de travaux		Ordre de priorité		
Thèmatique	Action	1	2	3
Façades / murs extérieurs	Traitement des épaufrures, notamment bétons en cours de désolidarisation	X		
Fissures soubassements	Réaliser une étude de sol et une étude structure afin de définir les risques et les moyens à mettre en œuvre Combler les fissures afin d'éviter les infiltrations d'eau	X		
Façades / murs extérieurs	Isolation thermique par l'extérieur (ITE) Revêtement des façades à définir en relation avec les services d'urbanisme		X	
Menuiseries extérieures	Remplacement des fenêtres simple vitrage d'origine		X	
Circulations intérieures	Réparations des marches d'escalier et dégats d'usure des revêtements (sol et murs)			X
Toiture	Contracter un entretien régulier de la toiture Prévoir la réfection de l'étanchéité et isolation à moyen terme			X

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

5) Synthèse

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des lieux de la résidence des Champs Plaisants 2



Correct | A suivre | A corriger

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

6) Proposition de stratégies d'accompagnement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Propositions de préconisations opérationnelles

Fiche action n°1 : Aide à l'assainissement des comptes de gestion de la copropriété

Objectif :

Fonds d'aides aux procédures pour amorcer les saisies immobilières contre les propriétaires indélicats

Fiche action n°2 : Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti

Objectif :

Favoriser la rénovation énergétique des copropriétés Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti

Fiche action n°3 : Redressement pérenne d'une copropriété en difficulté

Objectif :

Accompagnement des instances de gestion de la copropriété dans la résolution de ses problématiques sociales, techniques, de gestion, et Urbaine afin de concrétiser la réhabilitation thermique des parties communes et privatives.

Stratégie opérationnelle proposée

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Fiche action 1 : Aide à l'assainissement des comptes de gestion de la copropriété

Enjeux d'intervention : Appui au traitement des impayés de charges de copropriété	
Périmètre d'intervention	Copropriétés de l'étude ayant des impayés > à 20 % du budget de fonctionnement
Financeurs	CAGS
Financement	Enveloppe à définir avec la CAGS en lien avec les besoins des syndics de copropriété
Bénéficiaires	Syndicats de copropriétaires
Conditions	Immeuble à usage principal d'habitation (≥50% de logements)
Autres financements cumulables	Aides à la gestion de l'Agence National de l'Habitat Aides du programme Cœur de Ville
Objectifs	Fonds d'aides aux procédures pour amorcer les saisies immobilières contre les propriétaires indélicats
Enveloppe prévisionnelle	Coût minimal pour engager une saisie immobilière (5 000 €) Budget estimatif : 5 000 €
Déroulement des actions	- Signature d'une convention financement entre le syndicat de copropriété et la CAGS - Présentation du projet auprès de la CAGS avec proposition d'honoraires (huissiers, avocats, …) - Déblocage des fonds - Présentation des justificatifs

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Fiche action 2 : Accompagnement des copropriétés récentes dans leur programme de rénovation thermique

Enjeux d'intervention : Favoriser la rénovation globale des copropriétés en les dotant d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage assurant la cohérence du programme et coordonnant les instances de gestion (syndicats de copropriétaires, conseils syndical, syndic de copropriété).

Périmètre d'intervention	Copropriétés pouvant bénéficier du dispositif « habiter mieux copropriété »
Financeurs	ANAH
Financement OPAH-RU	ANAH : 25 % du montant des travaux HT dans la limite de 15 000 € de travaux par lots principaux
Bénéficiaire	Syndicat de copropriétaires (45 logements)
Conditions d'éligibilités	Immeuble à usage principal d'habitation (≥50% de logements) Etiquette énergétique < D Montant des impayés compris en 8 % et 25% Programme de rénovation ambitionnant un gain énergétique > à 35 %
Autres financements cumulables	CAGS : A définir dans le cadre de l'étude ORT Aides de la Région BFC Aides du programme Cœur de Ville Programmes nationaux : Eco prêts à taux zéro, crédit d'impôt transition énergétique, …
Objectifs	Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti
Enveloppe prévisionnelle	AMO : 20 000 € TTC (17 000 € HT) Subvention prestations AMO : 8 100 € Subvention ANAH : 168 750 € + 67 500 € (primes ASE)
Déroulement des actions	Accompagnement de la copropriété au choix de son Assistance à Maitrise d'Ouvrage Accompagnement de la copropriété dans la réalisation de son étude de faisabilité Accompagnement de la copropriété dans la réalisation de son étude de conception (programme de travaux) Formulaire de demande subvention centralisée par opérateur Instruction et notification de subvention Réalisation des travaux Compte-rendu de visite de l'opérateur à la fin des travaux Versement des subventions

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

7) Planning d'intervention

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Années	Assistance à Maîtrise d'ouvrage
2019	• Assainissement des comptes de gestion
2019 - 2020	• Présentation de l'assistance à maîtrise d'ouvrage aux copropriétés éligibles • Vote de l'assistance à Maîtrise d'ouvrage par le syndicat de copropriétaires
2020 - 2021	• Sensibilisation et maturation du projet du syndicat de copropriétaires • Choix de la maîtrise d'œuvre • Etudes et conception du projets • Vote lors de l'assemblée générale du programme de rénovation des parties communes • Recouvrement des appels de fonds travaux
2022 - 2023	• Recouvrement des appels de fonds travaux • Constitution des dossiers de subvention collectifs et individuelles • Constitution d'un dossier de préfinancement des aides collectives • Recherche de solutions individuellement pour financer les quote-part résiduelle • Démarrage du programme de travaux
2024-2025	• Suivi financier du projet pour débloquer les aides en fonction de l'avancement des travaux • Mise en paiement des soldes de subventions à la fin du programme de travaux

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Résidence des Champs Plaisants 3
(5, 7 rue Racine)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

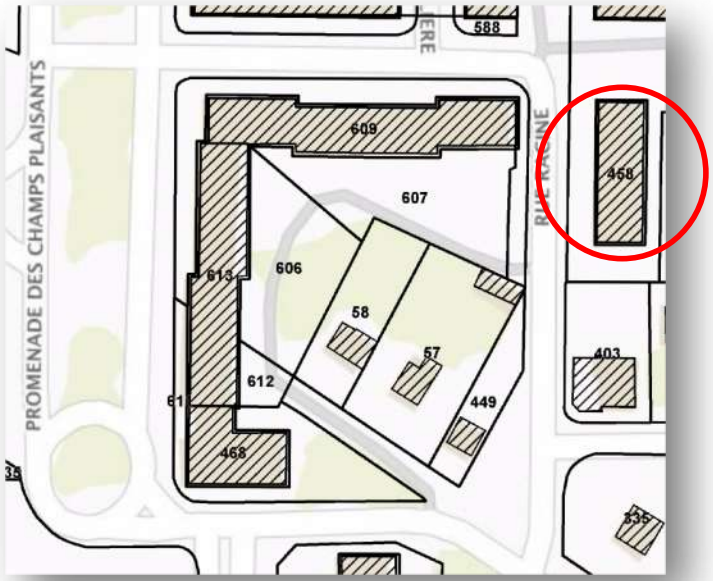
1) Gestion et fonctionnement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Organisation spatiale et environnementale

Un bâtiment excentré des autres résidences privées des Champs Plaisants

- La résidence des Champs Plaisants III est située au 5 et 7 rue Racine en un bâtiment dénommé CJ. Le bâtiment est desservi par 2 cages d'escaliers dénommées A et B. Il est élevé, sur vide-sanitaire, d'un rez-de-chaussée et de 4 étage. Il fait partie d'un programme immobilier (avec Champs Plaisant II), construits par la Société Centrale Immobilière de Construction de l'Est (SCIC EST). Le bâtiment a été édifié entre 1975 et 1979 sur une surface de 460 m2. Il correspond à la parcelle cadastrale CD 458 (anciennement CE n° 458). La SA d'habitation à loyer modéré "le nouveau logis" propriétaire du bâtiment a procédé à sa mise en copropriété en 1980.



Plan de situation

www.geoportail.gouv.fr

- Le chauffage et la fourniture d'eau chaude sanitaire de la copropriété est assuré par une chaufferie collective reliée au réseau urbain, située dans la résidence Champs Plaisants I. La répartition des dépenses d'exploitation, d'entretien, de réparation et de remplacement des installations communes est répartie entre les bâtiments desservis en fonction des surfaces édictées dans les règlements de copropriété. La répartition du coût du chauffage entre les résidences des Champs Plaisants est assurée par Cofely .



- La façade de la résidence est orientée Est Ouest.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Composition de la copropriété

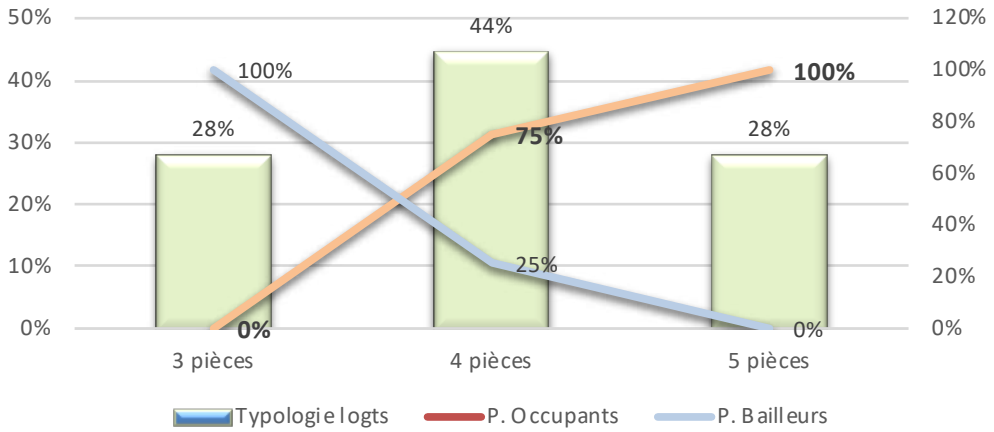
Un syndicat de copropriétaires composé majoritairement de propriétaires occupants

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ont été établis aux termes d'un acte reçu par Maître VAN ESLANDE, notaire à sens, le 23 Mai 1980, conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67-22 du 17/03/1967 et des textes subséquents.). Le règlement de copropriété a fait l'objet d'une adaptation le 01/09/2009 pour répondre aux modifications législatives survenus depuis son établissement (loi SRU du 13 décembre 2000).

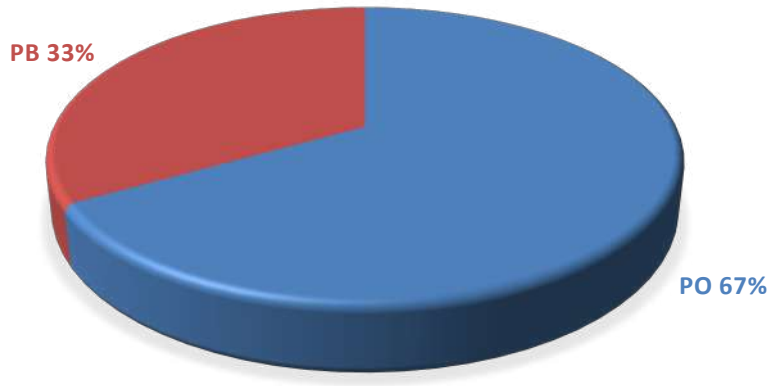
- L'immeuble a été divisé en trente-six lots numérotés de 1 à 36 : 18 appartements et 18 caves. La résidence accueille des logements de taille moyenne. 3 typologies de logements ont été noté : 3 pièces (68 m2) ; 4 pièces (84 m2) et 5 pièces (96 m2). La surface globale des logements représente 1 491 m2.

- Le syndicat de copropriétaires est composé majoritairement de propriétaires occupants. Il n'est pas noté de propriétaires possédant plusieurs logements au sein de la résidence.

Répartition des propriétaires par typologie de logement



Répartition de la propriété en logement



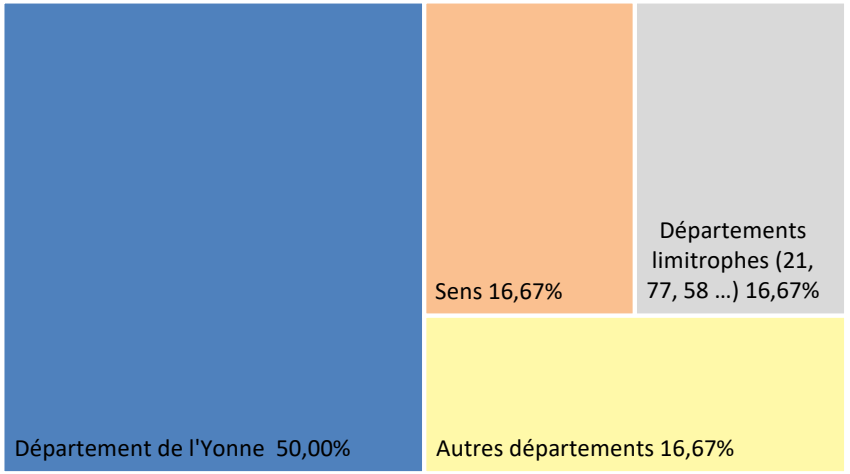
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Présentation des instances de gestion

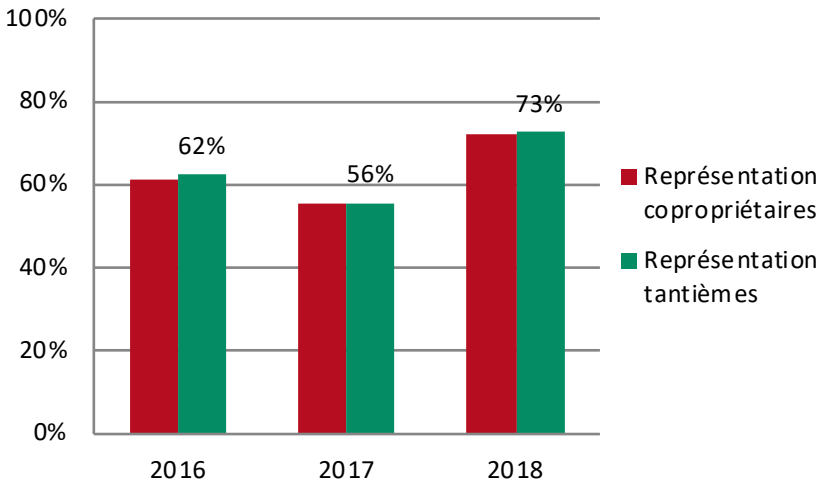
Une organisation du conseil syndical à consolider

- Le syndicat de copropriétaires se compose de 18 copropriétaires : 16 personnes physiques et 2 personnes morales (indivision).
- Le conseil syndical est composé de 2 propriétaires occupants. Le mandat du conseil syndical est identique à la durée du mandat du syndic de copropriété (3 ans). Le conseil syndical n'a pas d'organisation formelle. Le rôle de chacun n'est pas défini et les échanges se font principalement par messagerie. La communication avec les autres copropriétaires commence à se structurer aussi par messagerie.
- La copropriété est administrée par le cabinet Nexity situé à Saint Clément. Le syndic de copropriété est en place depuis plusieurs années. Son dernier mandat a été voté lors de l'assemblée générale du 23 Juin 2017. Le contrat se terminera le 30 juin 2020. Le conseil syndical est satisfait des échanges et de la disponibilité du gestionnaire de copropriété.
- Les assemblées générales sont tenues annuellement courant du 1er semestre de l'année. La participation des copropriétaires aux assemblées générales est suffisante pour pouvoir délibérer sur les résolutions mises à l'ordre du jour.

Domiciliation des propriétaires bailleurs



Taux de Participation en AG



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

La situation financière

Une capacité financière bloquée par les impayés de charges de copropriété

- Les documents comptables sont conformes aux règles comptables en vigueur.

- Le tableau ci-contre renseigne sur l'évolution de la santé financière de la résidence pour les 3 dernières années. La santé financière de la copropriété est très fragile. La trésorerie disponible ne permet pas d'assurer le règlement des fournisseurs (exercice 2015 et 2016) dans le délais. Cette situation est liée à des impayés de charges importants et à une augmentation anormale des charges de copropriétés (+ 22 %) en 2016.

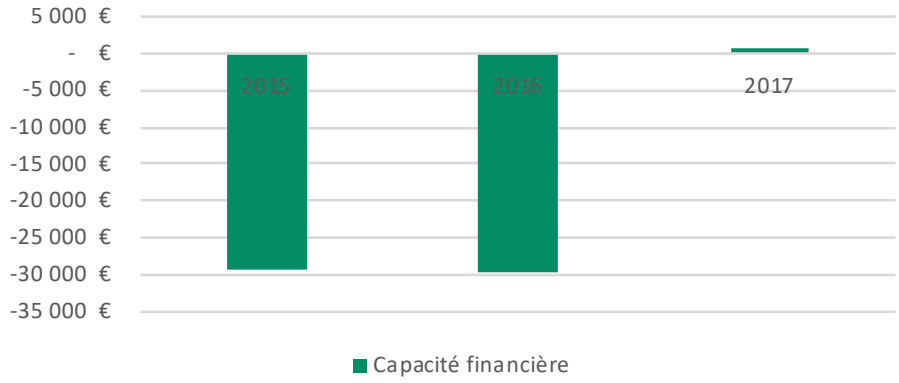
- La situation financière de la copropriété est à l'équilibre pour l'exercice 2017. Le montant en trésorerie est légèrement supérieur aux dettes des fournisseurs.

- Le syndicat dispose d'une faible avance de trésorerie (fonds de roulement). Son montant s'élève à 803 €, ce qui est inférieur aux prescriptions de la loi SRU (1/6e du budget de fonctionnement). Cette avance ne permet pas de faire face aux difficultés de trésorerie.

- Le syndicat de copropriétaires a constitué un fonds « travaux » ALUR. Ce fond est d'une valeur de 5 016 € (appelés sur 8 838 €). Il est complété par une avance travaux d'un montant de 3 500 € (appelés sur 9 416 €). propriété a constitué ces fonds pour faciliter la mise en œuvre des futurs travaux. Il envisage prochainement la réhabilitation des balcons, pignons et fenêtres du bâtiment.

Année	2015	2016	2017
Budget	42 124 €	47 530 €	51 000 €
Dépenses	45 844 €	58 604 €	43 146 €
Solde	- 3 720 €	- 11 074 €	7 854 €
Solde (%)	-9%	-23%	15%
Trésorerie	3 984 €	1 874 €	4 304 €
Dettes Cop	32 602 €	40 323 €	24 282 €
Dettes Frs	33 302 €	31 667 €	3 708 €

Evolution de la capacité financière



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les charges de fonctionnement

Des charges de copropriété en dessous de la moyenne haute des charges constatées dans le Département

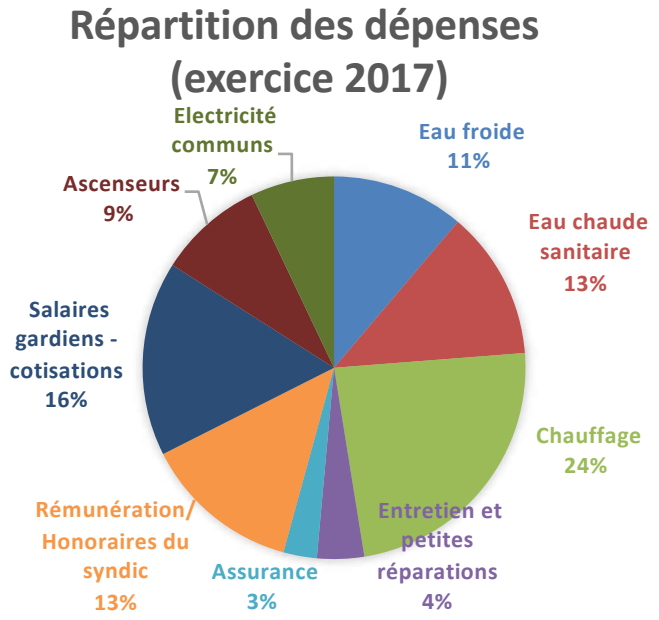
- Les charges définies au règlement de copropriété sont réparties en deux catégories : les charges communes générales réparties entre tous les propriétaires au prorata des tantièmes de chacun et les charges spécifiques relatives aux éléments d'équipement (ascenseur, …).

- Pour la copropriété des Champs Plaisants III, le montant des charges s'élève à 28,94€ /m2, toutes charges confondus en 2017. Le montant des charges est compris entre la moyenne du quartier des Champs Plaisants et celle donnée par l'association des responsables de copropriété. A titre indicatif, le montant mensuel moyen des charges par appartement s'établit à 236 € (montant moyen trimestriel 708 €).

- Les principaux postes de dépenses sont le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Ces postes connaissent une augmentation conséquente en 2016, provoquant un déséquilibre budgétaire.

Dépenses par poste (€ / m²)	Champs Plaisants III	Moyenne Quartier	Moyenne en région (Arc 2017)
Cons Eau Froide	3,12	3,28 €	4,01 €
Chauffage + Eau chaude sanitaire	10,10	9,94 €	12,44 €
Assurance	0,79	0,92 €	2,62 €
Rémunération/Honoraires syndic	3,70	3,24 €	4,34 €
Salaires gardien/Cotisation	4,58	4,66 €	7,53 €
Ascenseurs	2,48	2,49 €	2,81 €
Electricité communs	1,97	1,30 €	1,00 €
Impôts	0,12	0,10 €	0,13 €
Moyenne	28,94€	28,73 €	43,35 €

Correct | A suivre | A corriger



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

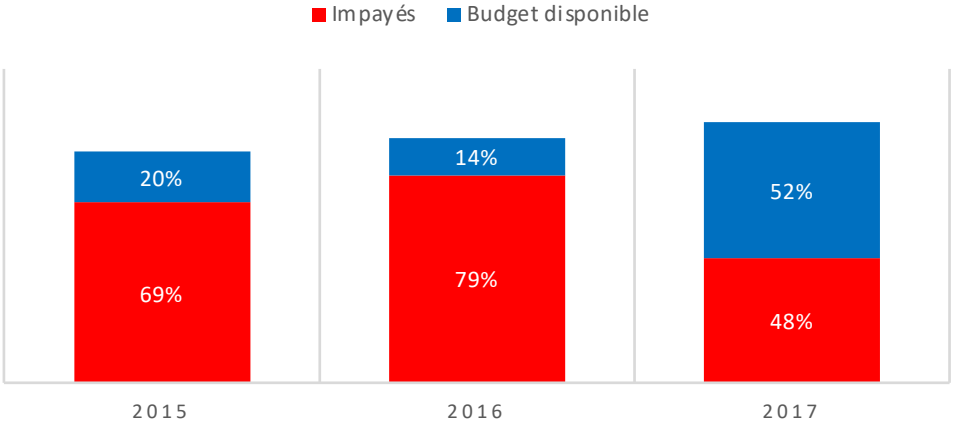
Les impayés de charges

Des impayés qui paralysent le fonctionnement de la copropriété

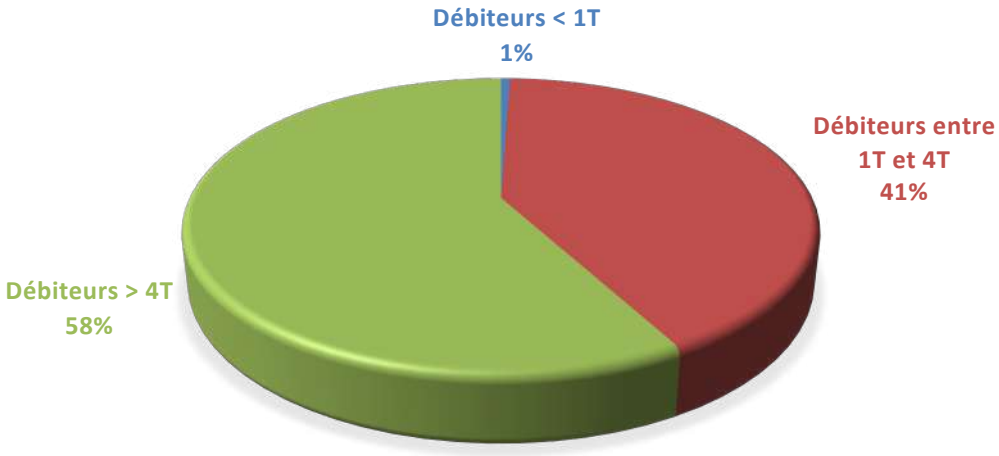
- Les impayés de charges de copropriété représentent 48% du budget de fonctionnement en 2017. Les impayés de charges sont anormalement élevés et bloquent le fonctionnement de la copropriété.

- Les impayés supérieurs à 4 trimestres représentent 58 % des impayés de charges de la copropriété. Un trimestre de charges de copropriété est égale à 708 € par lot principal. Des actions contentieuses sont engagées par le syndic de copropriété à l'encontre des débiteurs. Un état d'avancement annuel est réalisé par le gestionnaire lors des assemblées générales :

Impact des impayés sur le budget de fonctionnement



STRUCTURE DES IMPAYÉS (2017)



Statut	Dettes au 14 11 18	Avancement des procédures
PO	16 139€	Saisie immobilière
PB	4 517 €	TGI. Titre exécutoire. Echéancier en cours
PB	8 137 €	TGI. Titre exécutoire. Vente amiable

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

La politique de travaux dans les parties communes

Des travaux réalisés à minima, faute de moyens financiers

- Le tableau ci-contre reprend l'historique des travaux importants décidés et réalisés à travers la lecture des procès verbaux des 3 dernières années.
- Les derniers gros travaux réalisés concernent la mise en conformité des ascenseurs (phase 2 - la loi SAE).
- Les travaux d'entretien sont reportés lors des assemblées générales faute de moyens pour les financer (mise en place de compteurs divisionnaires, réparation des fissures identifiées dans les caves de l'entrée 5, …)
- Le syndicat de copropriétaires n'a pas réalisé de diagnostic de performance énergétique collectif (obligation Grenelle 2 au 1er janvier 2017).
- Absence d'études prévisionnelles techniques permettant au syndicat de copropriétaires d'avoir une vision des travaux à entreprendre.

Nature des travaux	Date de réalisation	Coût
Mise aux normes des ascenseurs	2013-2014	45 538 €



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Synthèse des données de fonctionnement et de gestion

Instances de gestion / fonctionnement			Atouts	Faiblesses
Taux de participation en AG	72% (copro)	73% (tantièmes)	Bonne participation des propriétaires en assemblée générale	
Implication du conseil syndical	Moyenne			organisation de travail du conseil syndical à revoir. Peu de membres présents. Communication minimale auprès des autres copropriétaires.
Implication du Syndic	Bonne		Syndic historique. Nouveau gestionnaire présent et disponible. Bonne participation à l'étude de la copropriété	
Situation financière				
Budget réalisé	2 397 € / logt / an	28,94 € / m² / an	Dépenses de la copropriété en dessous de la moyenne des charges collectées en Région	
Budget chauffage	836 € / logt / an	10,10 € / m²/ an	Système de chauffage performant	1er poste de charges de copropriété. Possibilité de réduction avec des travaux d'isolation.
Impayés (simplifié) au 31/12/2017	48%		Procédures contentieuses engagées et suivies	Impayés de charges de copropriété bloquent le fonctionnement de la copropriété.
Capacité économique	Mauvais		Présence d'un fonds de travaux	Capacité financière négative depuis plusieurs années. Retard dans le paiement des fournisseurs. Fond de trésorerie sous dimensionné
Politique de travaux souhaités				
				Absence de projection dans les travaux à entreprendre par manque d'argent.
Niveau de dysfonctionnement			**Moyen (copropriété à suivre)**	

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

2) Analyse des enquêtes réalisées auprès des propriétaires et occupants

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Retour des enquêtes auprès des copropriétaires et résidents

- Des courriers ont été envoyés à l'ensemble des copropriétaires et des résidents de la copropriété début du mois de Janvier 2019. Le courrier comprenait : une lettre de présentation de l'enquête, signée par la présidente de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais et le questionnaire à remplir (recto-verso).

- Les copropriétaires et les résidents pouvaient transmettre les questionnaires complétés au syndic de copropriété, aux membres du conseil syndical ou nous les transmettre directement par voie postale ou e-mail.

- L'enquête visait à obtenir des informations quantitatives et qualitatives sur les caractéristiques des logements : l'état du logement, les dysfonctionnements éventuels, la satisfaction des occupants par rapport aux conditions du logement, les besoins et les souhaits de travaux intérieurs et en parties communes, l'appréciation de la copropriété et de son environnement.

- Au regard du peu de réponses des copropriétaires et des résidents, deux journées supplémentaires ont été mobilisées courant du mois de février pour venir à la rencontre des résidents. Des questionnaires ont été laissés dans les boîtes aux lettres des personnes absentes.

- Ci-dessous les retours que nous avons eu des copropriétaires et locataires :

Bâtiment	Lots principaux	PO	Réponses PO	Taux de réponses PO	Locataires	PB	Réponses PB	Taux de réponses PB	Réponses	%
CP3	18	12	**10**	83%	**1**	6	**1**	17%	**12**	67%

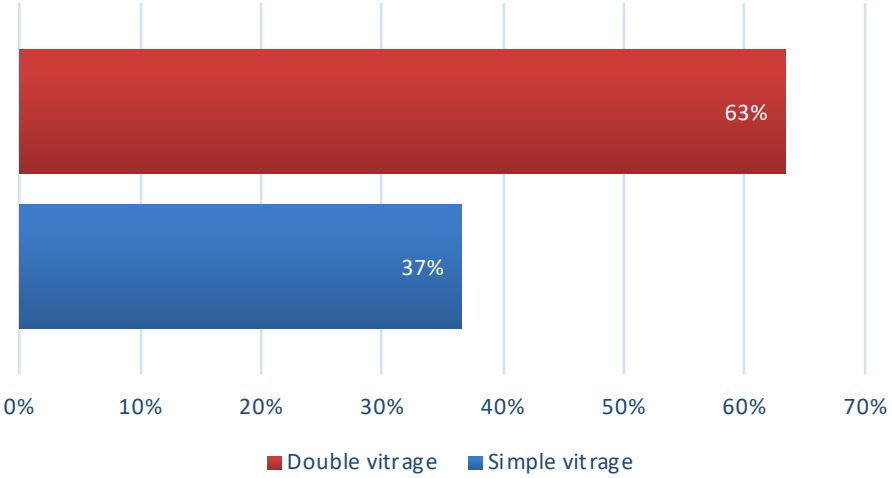
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat et ressenti dans les logements

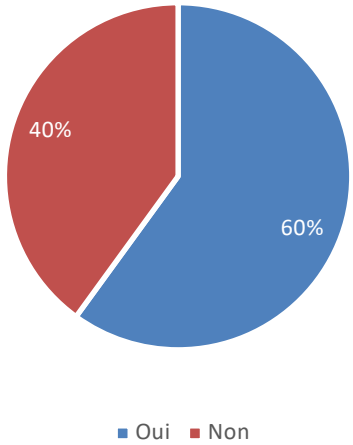
Des logements entretenus nécessitant peu de travaux

- La copropriété est composée de 3 typologies de logements allant de 68 m2 à 96 m2 pour les plus grands. Les logements de grande taille, sont occupés par leur propriétaire.
- Les appartements sont majoritairement dotés de double vitrage. Il est à noter que plusieurs logements disposent encore d'une ou plusieurs fenêtres en simple vitrage. Au regard des informations collectées, il est estimé à 27 % le nombre de logement ayant encore toutes les fenêtres en simple vitrage.
- Les logements visités sont bien entretenus et demandent peu de travaux.
- La copropriété est reliée au chauffage Urbain. Le chauffage se diffuse par des radiateurs dans les parties privatives et communes. Les radiateurs n'ont pas fait l'objet d'un remplacement récent. Les occupants sont satisfaits du système de chauffage.
- Les résidents ont rencontré pendant plusieurs années des difficultés à avoir de l'eau chaude du fait de l'éloignement de la sous-station principale. Ce problème a été réglé dernièrement à l'arrivée du nouveau gestionnaire.
- La copropriété en retrait de la rue principale est appréciée pour son calme. Les nuisances sonores identifiées proviennent des logements voisins et des communs.

Etat des fenêtres de la résidence



Êtes-vous gêné par les nuisances sonores?

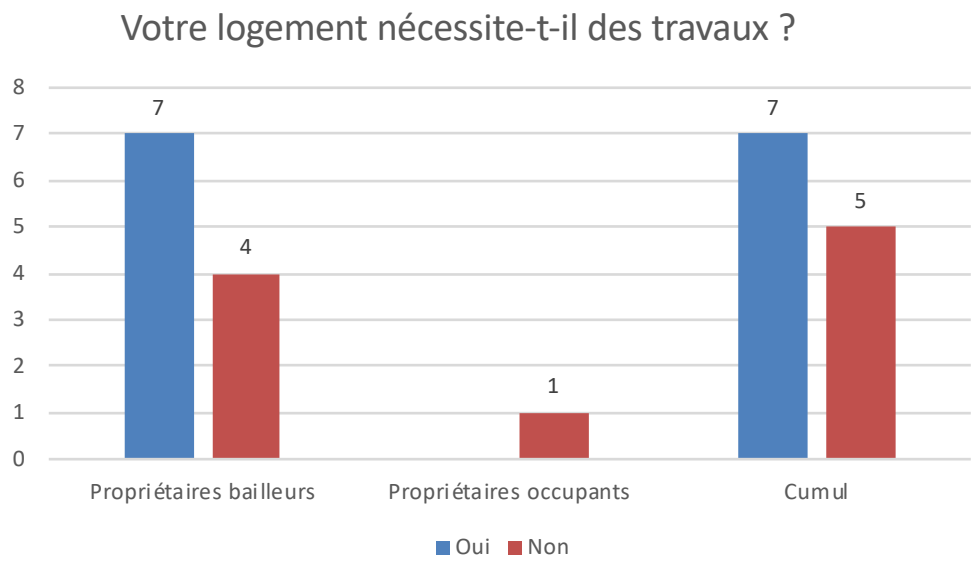


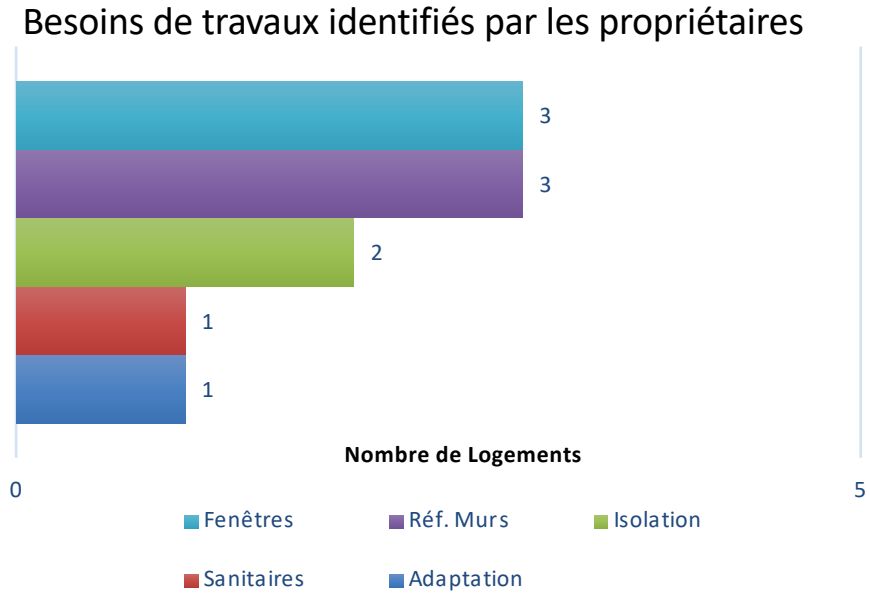
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les travaux envisagés dans les logements

Des travaux de mise aux normes envisagés par les propriétaires

- 54 % des propriétaires enquêtés envisage à court terme des travaux dans leur logement. Un seul ménage a fait les démarches pour les concrétiser, à ce jour.
- Les travaux privatifs concernent principalement le changement des fenêtres, le rafraichissement des logements et l'amélioration de l'isolation du logement. Le changement des fenêtres est perçu comme des travaux prioritaires pour les personnes interrogés.





- 83 % des personnes interrogées estiment l'aspect financier comme un frein à la réalisation de travaux privatifs.
- Les impayés de charges de la copropriété pénalisent le fonctionnent peut être un frein aux travaux de rénovation des logements.

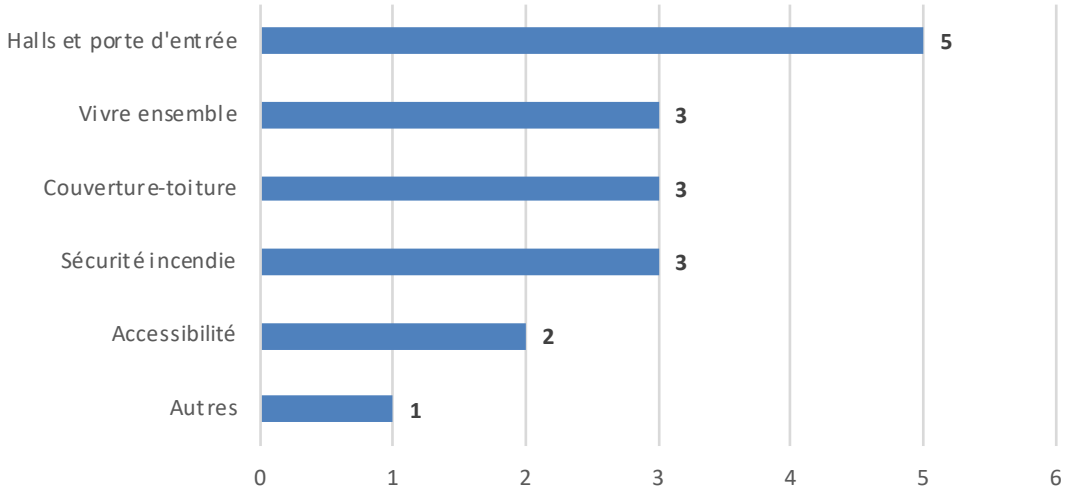
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les travaux souhaités dans la copropriété

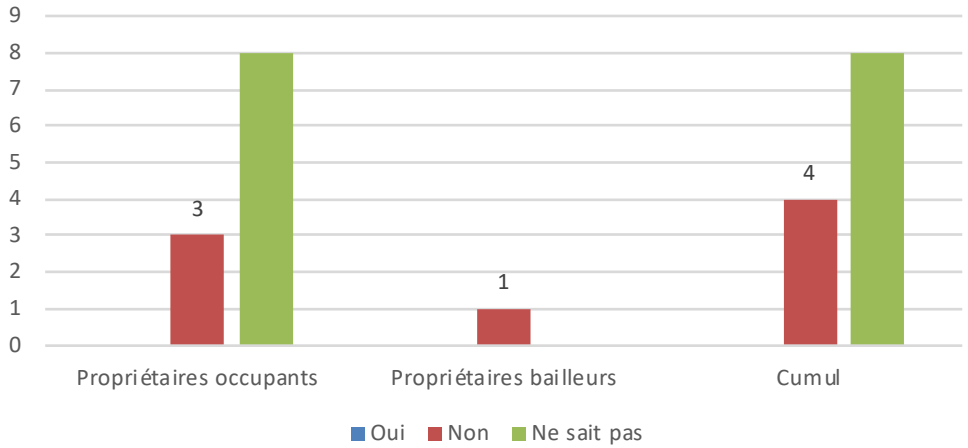
Des propriétaires bloqués financièrement pour entreprendre des travaux

- 58 % des enquêtés déclarent que la copropriété nécessite des travaux d'entretien.
- Malgré le besoin de travaux identifiés, les copropriétaires ne sont pas en capacité d'entreprendre des travaux dans les parties communes à court terme. Les impayés de charges courantes bloquent le fonctionnement de la copropriété. Le syndicat de copropriétaires n'a pas les moyens financiers pour répondre aux éventuelles urgences techniques.

Nature de travaux souhaités



Etes-vous prêts à entreprendre des travaux en partie communes ?



- Le nouveau gestionnaire en charge de l'immeuble depuis 3 ans suit de près les impayés de charges des copropriétaires. Le syndicat de copropriétaires a engagé une procédure de saisie immobilière à l'encontre du plus important débiteurs.
- Le syndicat de copropriété pourrait bénéficier du dispositif « Habiter mieux copropriété » à condition de réduire ses impayés de charges.

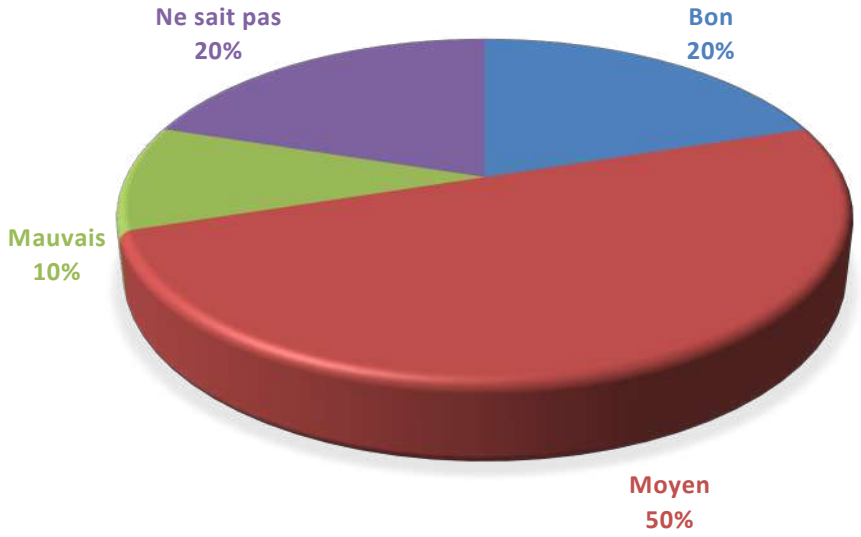
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Appréciation du fonctionnement de la copropriété

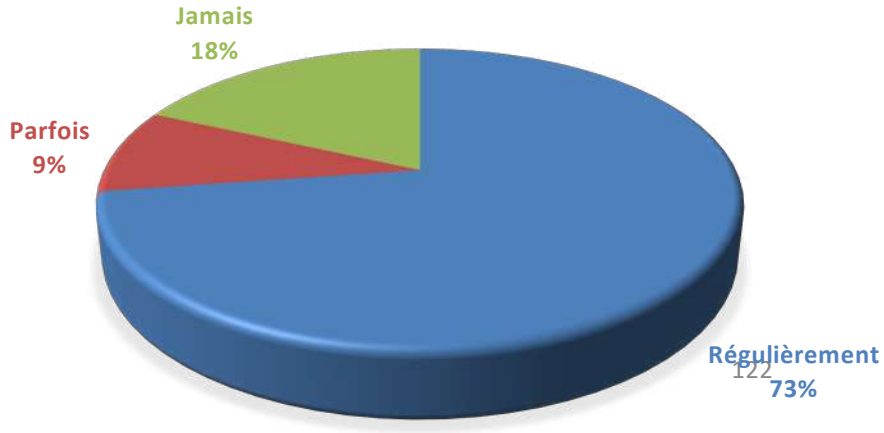
Des copropriétaires satisfaits du fonctionnement de leur copropriété

- Les propriétaires interrogés notent une nette amélioration de la gestion depuis les 3 dernière années avec l'arrivée du nouveau gestionnaire.
- La reprise des dossiers contentieux et le traitement efficace des problèmes d'eau chaude dans les logements ont permis de rétablir une confiance avec le syndic de copropriété.
- Le fonctionnement demeure problématique avec la présence d'importants impayés de charges de copropriété qui annihile les finances de la copropriété.
- Il est noté une bonne participation des copropriétaires aux assemblées générales.
- 18 % des copropriétaires interrogés ne viennent jamais aux assemblées générales par manque de temps ou simplement par désintérêt.

Comment qualifierez-vous le fonctionnement de la copropriété ?



Participez-vous aux assemblées générales



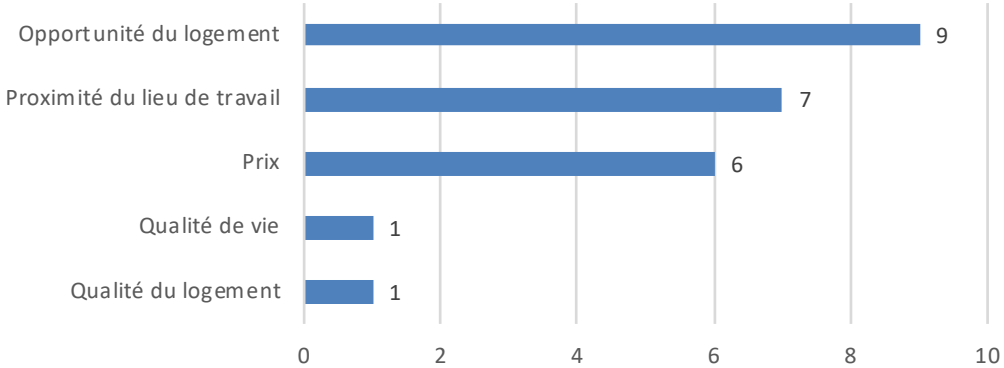
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Parcours résidentiels et projets des copropriétaires

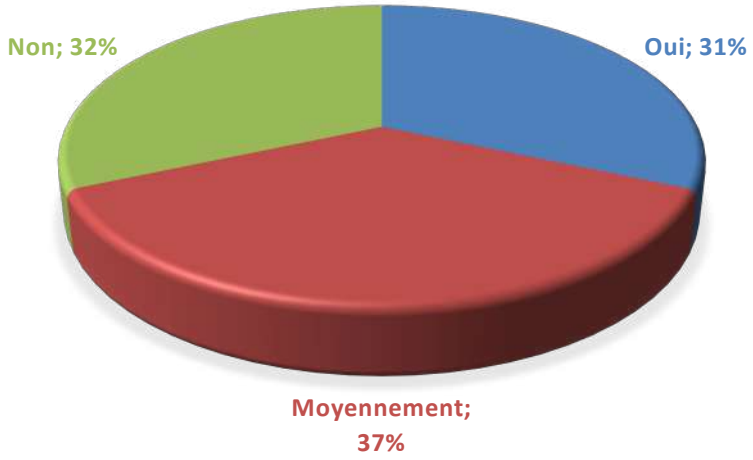
Un quartier apprécié des occupants de la résidence

- Les occupants interrogés résidaient à Sens (63%) avant d'emménager dans le quartier des champs Plaisants.
- Le quartier des Champs Plaisants est apprécié par les occupants de la résidence. La proximité des commerces, des équipements est perçue comme un aspect positif du quartier.
- L'analyse des parcours résidentiels met en exergue deux profils d'occupants. Les occupants historiques qui ont choisi de venir habiter le quartier et les occupants arrivés dans le quartier par opportunité (offres/prix). Il est à noter une diminution de la mixité sociale au sein de la copropriété : propriétaires d'origine plus aisés que les nouveaux arrivants partent progressivement.

Quelles ont été les motivations pour s'installer dans le quartier ?



Vous plaisez-vous dans le quartier ?



- Les points négatifs mis en avant par les occupants sont principalement liés au sentiment de sécurité. Il a été soulevé des problèmes de stationnement dû aux parkings sous-utilisés car trop éloignés de la copropriété (risque de vandalismes sur les voitures). Des problèmes de propreté dans le quartier sont aussi soulignés.
- La taxe foncière est ressentie comme très élevée par les propriétaires.
- Malgré les dysfonctionnements identifiés, les propriétaires et locataires enquêtés n'ont pas comme projet de vendre ou déménager de leur logement.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Synthèse des résultats des enquêtes

Forces	Faiblesses
Etat et ressenti dans les logements	
• Grands logements occupés par leur propriétaire • Logements dotés principalement de double vitrage • Chauffage urbain répond aux attentes des copropriétaires • Bâtiment excentré des bruits de la rue principale	• Nuisances sonores identifiés dans les communs et les logements voisins
Travaux souhaités dans les logements	
• Volonté de faire des travaux dans les logements • Souhaits des copropriétaires d'améliorer le confort thermique des logements	• Peu de moyens financiers pour entreprendre les travaux
Les travaux souhaités dans la copropriété	
• Un besoin de travaux avéré dans les parties communes	• Des propriétaires bloqués financièrement pour entreprendre des travaux
Appréciation du fonctionnement de la copropriété	
• Des copropriétaires satisfaits du fonctionnement de la copropriété depuis l'arrivée du nouveau gestionnaire	• Désintérêt de certains copropriétaires aux assemblées générales
Parcours résidentiels et projets des copropriétaires	
• Un quartier apprécié des occupants de la résidence	• Diminution de la mixité sociale dans la copropriété • Taxe foncière ressentie comme élevée par les propriétaires • Des problèmes de sécurité mis en avant dans le quartier

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

3) Positionnement immobilier

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Positionnement immobilier de la résidence

Un prix de vente dans la fourchette haute des prix pratiqués dans le quartier

- Le syndic de copropriété a enregistré 3 mutations lors de ces 3 dernières années. Une des mutations est liée à la vente immobilière par adjudication du bien d'un propriétaire bailleur. Le coût de cette vente s'est élevé pour le syndicat des copropriétaires à 15 388 €.

- Les prix de vente des logements de la résidence sont en dessous des prix pratiqués dans les autres quartiers de la commune. Néanmoins, les prix de vente sont dans la fourchette haute des prix pratiqués dans le quartier des Champs Plaisants.

- Il n'a pas été noté de logements vacants dans la résidence.

Positionnement immobilier	Champs Plaisants 3
Nombre de transactions depuis 2016	3 (dont 1 saisie immobilière)
Nombre de DIA	-
Prix de vente moyen au m² (immeuble) Source : service des impôts - patrim	892, 86 €
Prix de vente au m² dans le quartier des Champs Plaisants (service des impôts)	682,11 €
Prix de vente appartement au m² dans la commune (lacoteimmo.com)	1 339,5 €
Prix des loyers au m²	7,43 €
Prix des loyers au m² dans le quartier (lacoteimmo.com)	8,03 €

Typologie de logement	Moyenne des loyers	Moyenne des provisions de charges
T3 (67 m2)	520 €	150 €
T4 (83 m2)	590 €	200 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

4) Analyse technique

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat du bâti

Problèmes d'étanchéité de façade







Fissures partie haute de soubassement





- Pignons Nord et Sud isolés
- Jonctions entre isolant et béton nécessite des reprises (fissures)
- Nombreuses épaufrures et fissures assez légères
- Risque de chutes de matériaux (béton)
- Fissures répétées au niveau des soubassement
  - Même type de fissures sur CP I, II, III et IV
  - Prévoir une étude de sol pour prévoir l'évolution
- Traitement contre les infiltrations d'eau dans les fissures mis en place

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat du bâti

Fenêtres – bon état d'ensemble





Toiture terrasse – état correct




- Les fenêtres ont majoritairement fait l'objet de rénovations
- Installation de volets roulants de volets coulissant
- Etanchéité de toiture à prévoir à moyen terme (< 10 ans)
- Entretien régulier de la toiture non réalisé aujourd'hui

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des parties communes

Bon état général

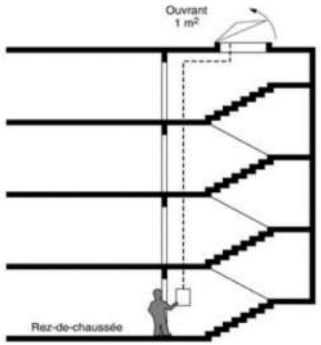






Equipements de sécurité incendie à adapter





- Pas de signes de dégradations volontaires
- Les halls et paliers sont en bon état
- Equipements de sécurité incendie installés après la construction
  - Prévoir l'installation d'une **commande de désenfumage** accessible au rez-de-chaussée
  - Informer les occupants sur les consignes en cas d'incendie (ne pas emprunter l'escalier sans un système de désenfumage adapté)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des systèmes

Ventilation







Chauffage





- Un système de ventilation fonctionnel
- Etat d'usure des gaines de ventilation acceptable
- Chauffage : réseau urbain
- Sous-station et réseau de chauffage en bon état

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les recommandations techniques

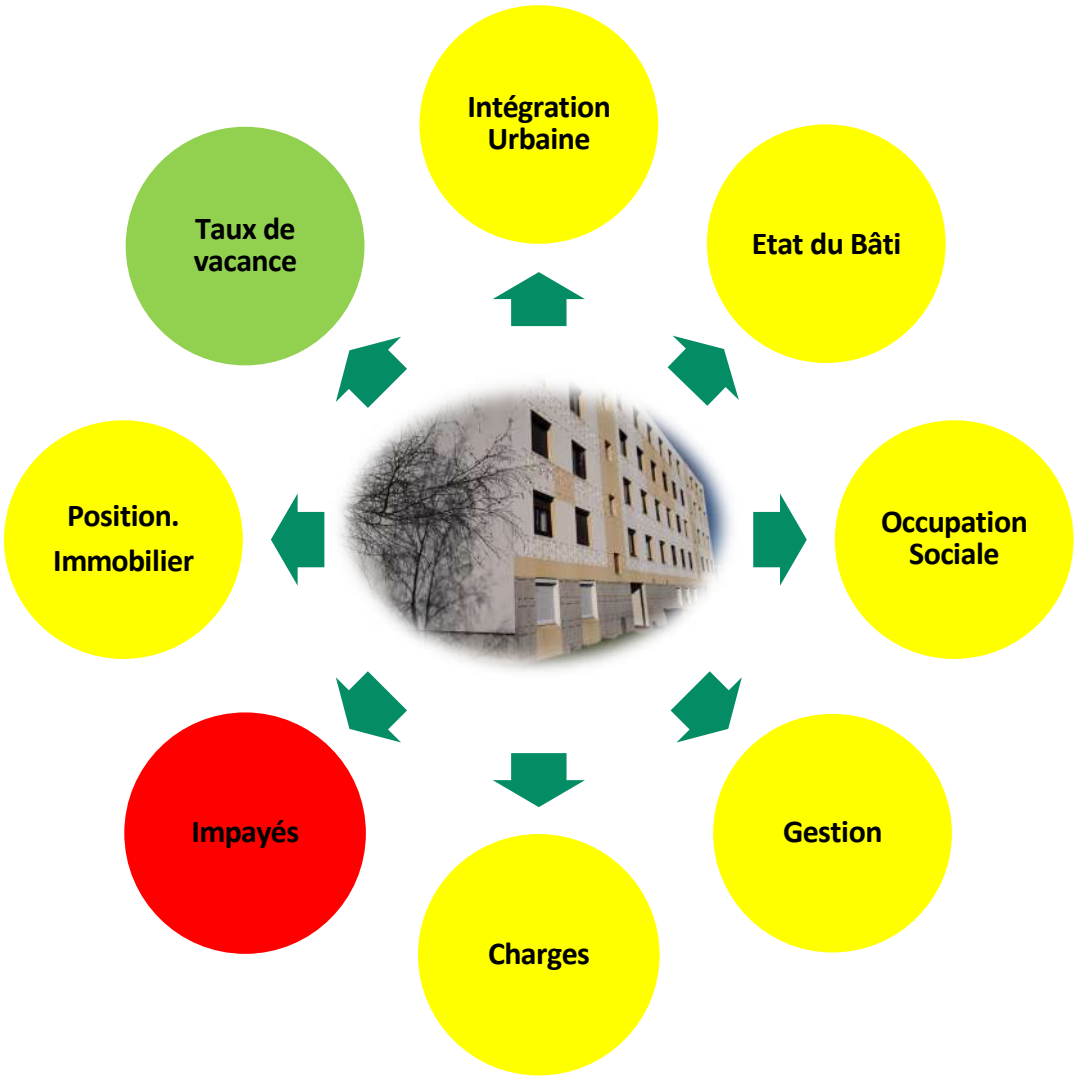
Postes de travaux		Ordre de priorité		
Thèmatique	Action	1	2	3
Façades / murs extérieurs	Traitement des épaufrures, notamment bétons en cours de désolidarisation Reprise des joints de dilatation entre les façades et l'isolation des pignons	X		
Fissures soubassements	Réaliser une étude de sol et une étude structure afin de définir les risques et les moyens à mettre en oeuvre	X		
Façades / murs extérieurs	Isolation thermique par l'extérieur (ITE) Revêtement des façades à définir en relation avec les services d'urbanisme		X	
Menuiseries extérieures	Remplacement des fenêtres simple vitrage d'origine		X	
Circulations intérieures	Réparations des marches d'escalier et dégats d'usure des revêtements (sol et murs)			X
Toiture	Contracter un entretien régulier de la toiture Prévoir la réfection de l'étanchéité et isolation à moyen terme			X

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

5) Synthèse

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des lieux de la résidence des Champs Plaisants 3



Correct | A suivre | A corriger

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

6) Proposition de stratégies d'accompagnement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Proposition de préconisations opérationnelles

Fiche action n°1 : Aide à l'assainissement des comptes de gestion de la copropriété

Objectif :

Fonds d'aides aux procédures pour amorcer les saisies immobilières contre les propriétaires indélicats

Fiche action n°2 : Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti

Objectif :

Favoriser la rénovation énergétique des copropriétés Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti

Fiche action n°3 : Redressement pérenne d'une copropriété en difficulté

Objectif :

Accompagnement des instances de gestion de la copropriété dans la résolution de ses problématiques sociales, techniques, de gestion, et Urbaine afin de concrétiser la réhabilitation thermique des parties communes et privatives.

Stratégie opérationnelle proposée

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Fiche action 1 : Aide à l'assainissement des comptes de gestion de la copropriété

Enjeux d'intervention : Appui au traitement des impayés de charges de copropriété	
Périmètre d'intervention	Copropriétés de l'étude ayant des impayés > à 20 % du budget de fonctionnement
Financeurs	CAGS
Financement	Enveloppe à définir avec la CAGS en lien avec les besoins des syndics de copropriété
Bénéficiaires	Syndicats de copropriétaires
Conditions	Immeuble à usage principal d'habitation (≥50% de logements)
Autres financements cumulables	Aides à la gestion de l'Agence National de l'Habitat Aides du programme Cœur de Ville
Objectifs	Fonds d'aides aux procédures pour amorcer les saisies immobilières contre les propriétaires indélicats
Enveloppe prévisionnelle	Coût minimal pour engager une saisie immobilière (5 000 €) Budget estimatif : 5 000 €
Déroulement des actions	- Signature d'une convention financement entre le syndicat de copropriété et la CAGS - Présentation du projet auprès de la CAGS avec proposition d'honoraires (huissiers, avocats, …) - Déblocage des fonds - Présentation des justificatifs

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Fiche action 2 : Accompagnement des copropriétés récentes dans leur programme de rénovation thermique

Enjeux d'intervention : Favoriser la rénovation globale des copropriétés en les dotant d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage assurant la cohérence du programme et coordonnant les instances de gestion (syndicats de copropriétaires, conseils syndical, syndic de copropriété).

Périmètre d'intervention	Copropriétés pouvant bénéficier du dispositif « habiter mieux copropriété »
Financeurs	ANAH
Financement OPAH-RU	ANAH : 25 % du montant des travaux HT dans la limite de 15 000 € de travaux par lots principaux
Bénéficiaire	Syndicat de copropriétaires (18 logements)
Conditions d'éligibilités	Immeuble à usage principal d'habitation (≥50% de logements) Etiquette énergétique < D Montant des impayés compris en 8 % et 25% Programme de rénovation ambitionnant un gain énergétique > à 35 %
Autres financements cumulables	CAGS : A définir dans le cadre de l'étude ORT Aides de la Région BFC Aides du programme Cœur de Ville Programmes nationaux : Eco prêts à taux zéro, crédit d'impôt transition énergétique, …
Objectifs	Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti
Enveloppe prévisionnelle	AMO : 15 000 € TTC (13 000€ HT) Subvention prestations AMO : 3 240 € Subvention ANAH : 67 500 € + 27 000 € (primes ASE)
Déroulement des actions	Accompagnement de la copropriété au choix de son Assistance à Maitrise d'Ouvrage Accompagnement de la copropriété dans la réalisation de son étude de faisabilité Accompagnement de la copropriété dans la réalisation de son étude de conception (programme de travaux) Formulaire de demande subvention centralisée par opérateur Instruction et notification de subvention Réalisation des travaux Compte-rendu de visite de l'opérateur à la fin des travaux Versement des subventions

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

7) Planning d'intervention

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Années	Assistance à Maîtrise d'ouvrage
2019	• Assainissement des comptes de gestion
2019 - 2020	• Présentation de l'assistance à maîtrise d'ouvrage aux copropriétés éligibles • Vote de l'assistance à Maîtrise d'ouvrage par le syndicat de copropriétaires
2020 - 2021	• Sensibilisation et maturation du projet du syndicat de copropriétaires • Choix de la maîtrise d'œuvre • Etudes et conception du projets • Vote lors de l'assemblée générale du programme de rénovation des parties communes • Recouvrement des appels de fonds travaux
2022 - 2023	• Recouvrement des appels de fonds travaux • Constitution des dossiers de subvention collectifs et individuelles • Constitution d'un dossier de préfinancement des aides collectives • Recherche de solutions individuellement pour financer les quote-part résiduelle • Démarrage du programme de travaux
2024-2025	• Suivi financier du projet pour débloquer les aides en fonction de l'avancement des travaux • Mise en paiement des soldes de subventions à la fin du programme de travaux

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Résidence des Champs Plaisants 4
(10 Promenade des Champs Plaisants)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

1) Gestion et fonctionnement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

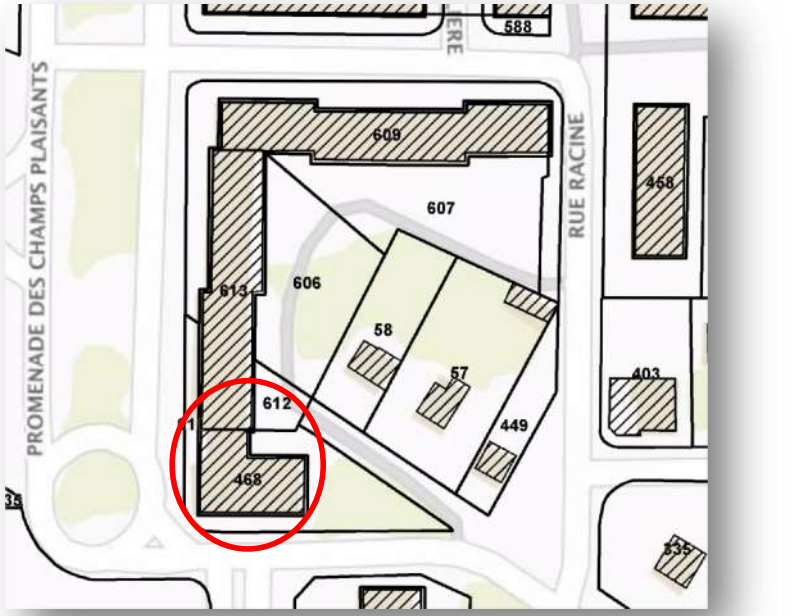
Organisation spatiale et environnementale

Copropriété de taille moyenne située à l'entrée Sud du quartier

- La résidence des Champs Plaisants IV située au 10 promenade des Champs Plaisants se compose d'un bâtiment unique à usage d'habitation dénommé CS. Le bâtiment est desservi par une cage d'escalier. Il est élevé, sur vide-sanitaire, d'un rez-de-chaussée et de 4 étage. Le bâtiment a été édifié entre 1981 et 1982 sur une surface de 416 m2. Il correspond à la parcelle cadastrale CE 468. La SA d'habitation à loyer modéré "le nouveau logis" propriétaire du bâtiment a procédé à sa mise en copropriété en 1982.

- Le chauffage et la fourniture d'eau chaude sanitaire de la copropriété est assuré par une chaufferie collective reliée au réseau urbain, située dans la résidence Champs Plaisants I. Une sous-station secondaire est située dans la résidence (passage rez-de-chaussée). Elle est destinée à assurer la liaison entre le circuit secondaire et le circuit basse température incorporé dans les dalles du bâtiment. Ce circuit reçoit également les comptages de calories de chauffage et d'eau chaude, les pompes de circulation chauffage et l'armoire de régularisation. La répartition des dépenses d'exploitation, d'entretien, de réparation et de remplacement des installations communes est divisé entre les bâtiments desservis en fonction des surfaces édictées dans les règlements de copropriété. La répartition du coût du chauffage entre les résidences des Champs Plaisants est assurée par Cofely

- Le bâtiment forme un L. Les façades de la résidence sont orientées Nord Sud et Est Ouest. La copropriété se situe à l'entrée principale au Sud du quartier.



www.geoportail.gouv.fr



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

La composition de la copropriété

Un syndicat de copropriétaires constitué de propriétaires occupants

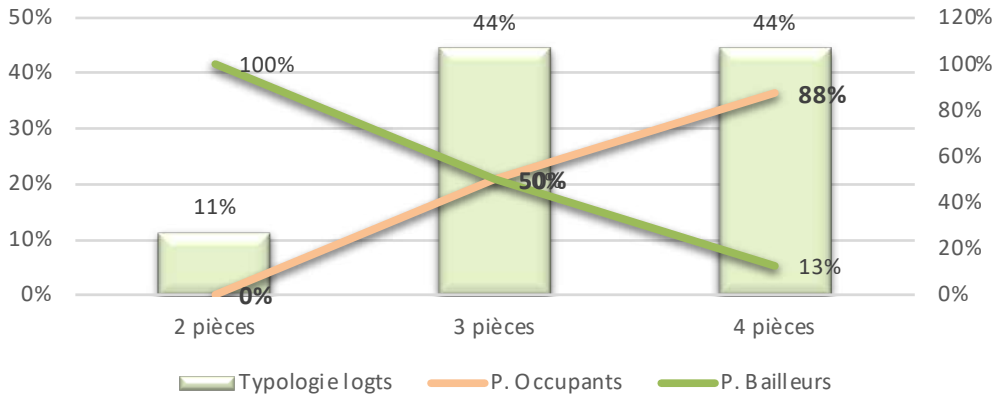
- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ont été établis aux termes d'un acte reçu par Maitre VAN ESLANDE, notaire à sens, le 23 Mai 1980, conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67-22 du 17/03/1967 et des textes subséquents.

- L'immeuble a été divisé en trente-six lots numérotés de 1 à 36 (18 appartements et 18 caves). Le règlement de copropriété n'a pas fait l'objet d'adaptation pour répondre aux modifications législatives.

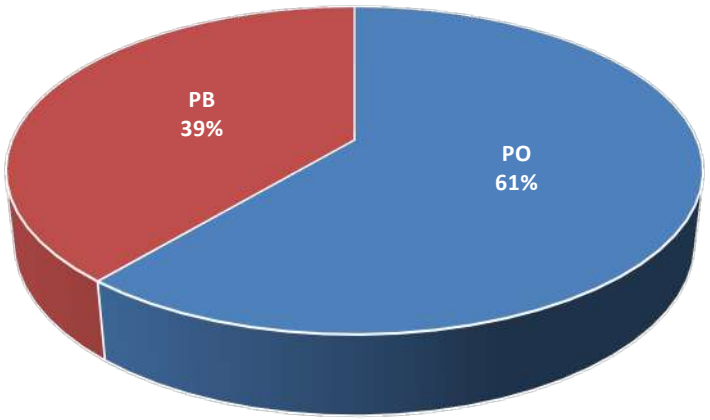
- Il est noté 3 typologies de logements : 2 pièces (57 m2) ; 3 pièces (66 m2) et 4 pièces (83 m2). La copropriété est principalement constituée de 3 et 4 pièces (88%). La surface globale des logements représente 1 298 m2.

- Le syndicat de copropriétaires est composé à 61 % de propriétaires occupants. Il n'est pas noté de propriétaires possédant plusieurs logements.

Répartition des propriétaires par typologie de logement



Répartition de la propriété en logement



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Présentation des instances de gestion

Une organisation des membres du conseil syndical faillible

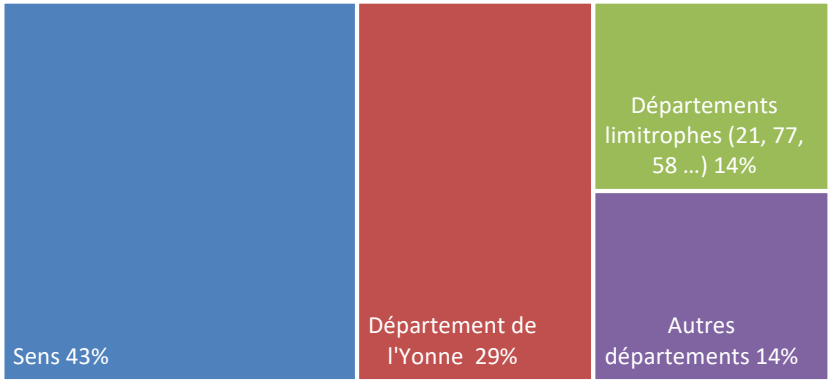
- Le syndicat de copropriétaires se compose de 18 copropriétaires : 16 personnes physiques et 2 personnes morales (indivision). 89 % des propriétaires résident dans le département de l'Yonne.

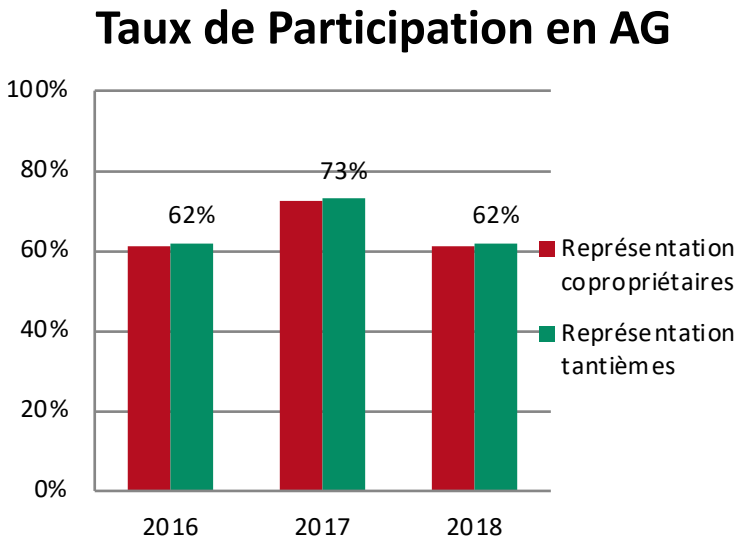
- Le conseil syndical est composé de 2 personnes (2 propriétaires occupants). Le mandat du conseil syndical est identique à la durée du mandat du syndic de copropriété (3 ans). On assiste à un renouvellement de ces membres avec le départ de l'un d'entre eux en 2018. Il n'y a pas de rôle bien défini au sein du conseil syndical. Le suivi de l'immeuble est assuré au travers de réunions annuelles en présence du gestionnaire de copropriété. Le conseil syndical communique avec les autres copropriétaires en fonction des demandes formulées. Au regard des éléments transmis par les membres du conseil syndical, l'organisation du conseil syndical est faillible. Un appui à la réorganisation serait nécessaire pour structurer le travail des membres et renforcer la communication à l'attention des autres copropriétaires.

- La copropriété est administrée par le cabinet Nexity situé à Saint Clément. Le syndic de copropriété est en place depuis plusieurs années Son dernier mandat a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 23 juin 2018. Le contrat prendra fin le 30 juin 2020.

- Les assemblées générales sont tenues annuellement courant du 1er semestre de l'année. La participation des copropriétaires aux assemblées générales est suffisante pour pouvoir délibérer sur les résolutions mises à l'ordre du jour.

Domiciliation des propriétaires bailleurs





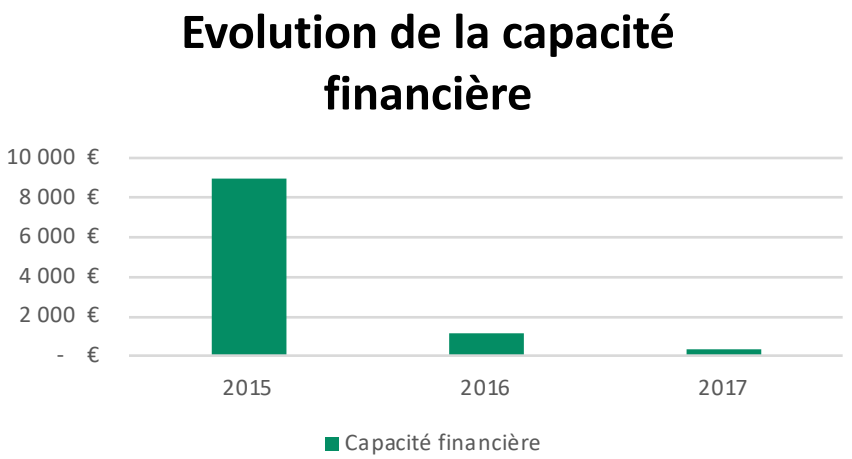
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

La situation financière

Une affaiblissement de la capacité financière de la copropriété

- Les documents comptables sont conformes aux règles comptables en vigueur.
- Le tableau ci-contre renseigne sur l'évolution du budget des dépenses pour les 3 dernières années. Le budget prévisionnel ne suit pas l'évolution des dépenses. Lors de la dernière assemblée générale, l'actualisation du budget de fonctionnement proposé par le syndic de copropriété n'a pas été retenue par l'assemblée générale. Des exercices déficitaires réguliers tend à affaiblir financièrement la copropriété et peut mettre en difficulté des ménages ayant de faibles ressources.
- La situation financière de la copropriété diminue progressivement depuis 2015. La trésorerie du syndicat de copropriétaires est inférieur aux dettes des fournisseurs. Il est observé une augmentation des impayés copropriétaires conséquente entre 2015 et 2016 (+ 85 %).
- Le syndicat dispose d'une avance de trésorerie (fonds de roulement). Son montant s'élève à 5 759 €, ce qui est inférieur aux prescriptions de la loi SRU (1/6e du budget de fonctionnement). Cette avance permet de faire face aux difficultés de trésorerie, notamment entre deux appels de fonds.
- Le syndicat de copropriétaires a constitué un fonds « travaux » ALUR. Ce fond est d'une valeur de 3 701 (appelés sur 5 550 €). Il est complété par une avance travaux d'un montant de 1 513€.

Année	2015	2016	2017
Budget	34 700€	37 000 €	37 000 €
Dépenses	34 181 €	39 324 €	42 320 €
Solde	519 €	- 2 324 €	- 5 320 €
Solde (%)	1%	-6%	-14%
Trésorerie	14 839 €	7 360 €	14 213 €
Dettes Cop	1 504 €	10 214 €	9 240 €
Dettes Frs	5 867 €	6 259 €	15 655 €



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les charges de fonctionnement

Un budget de fonctionnement sous-évalués

- Les charges définies au règlement de copropriété sont réparties en deux catégories : les charges communes générales réparties entre tous les propriétaires au prorata des tantièmes de chacun et les charges spécifiques relatives aux éléments d'équipement (ascenseur, …).

- Pour la copropriété des Champs Plaisants IV, le montant des charges s'élève à 32,54€ /m2, toutes charges confondus en 2017. Les charges de la copropriété sont supérieures aux charges étudiées sur les copropriétés du quartier des Champs Plaisants (28,73€/m2). A titre indicatif, le montant mensuel moyen des charges par appartement s'établit à 171 € (montant moyen trimestriel 513 €).

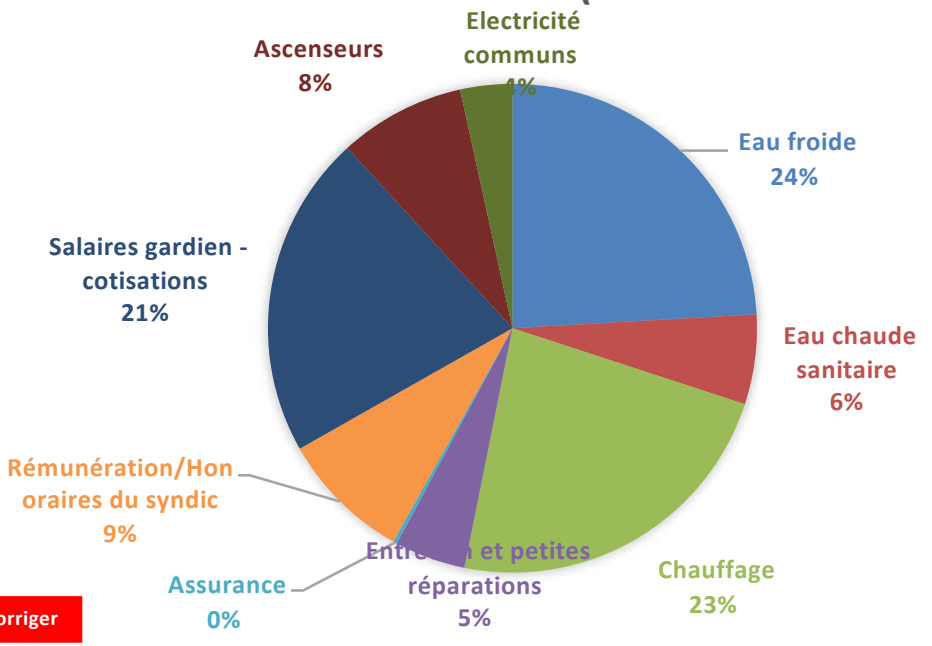
- Le budget de fonctionnement de la copropriété est sous évalué. Le budget de fonctionnement a été majoré de 3% entre 2015 et 2017 alors que les dépenses ont connu une augmentation moyenne de 10 % sur la même période.

- Les charges de copropriété augmentent graduellement sur la période étudiées. Les principaux postes connaissent des variations importantes (chauffage, salaires du gardien). Ces derniers représentent 44 % du budget de fonctionnement.

- Il est noté une importante variation de la consommation d'eau froide en 2017. Ce poste représente à lui seul ¼ du budget de fonctionnement. A l'inverse, le poste assurance est quasi inexistant sur l'année 2018 (montant 106 €).

Dépenses par poste (€ / m²)	Champs Plaisants IV	Moyenne Quartier	Moyenne en région (Arc 2017)
Cons Eau Froide	7,61 €	3,28 €	4,01 €
Chauffage + Eau chaude sanitaire	9,18 €	9,94 €	12,44 €
Assurance	0,08 €	0,92 €	2,62 €
Rémunération/Honoraires syndic	2,74 €	3,24 €	4,34 €
Salaires gardien/Cotisation	6,76 €	4,66 €	7,53 €
Ascenseurs	2,64 €	2,49 €	2,81 €
Electricité communs	1,09 €	1,30 €	1,00 €
Impôts	0 €	0,10 €	0,13 €
Moyenne	32,54€	28,73 €	43,35 €

RÉPARTITION DES DÉPENSES (EXERCICE 2017-2018)



Correct | A suivre | A corriger

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

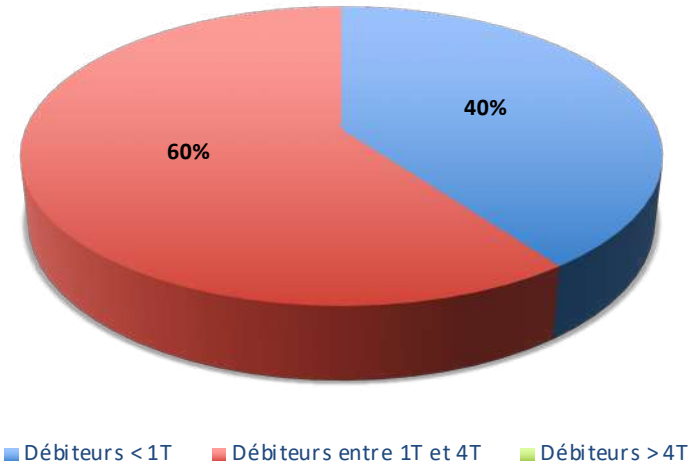
Les impayés de charges de copropriété

Un taux d'impayés pénalisant le fonctionnement de la copropriété

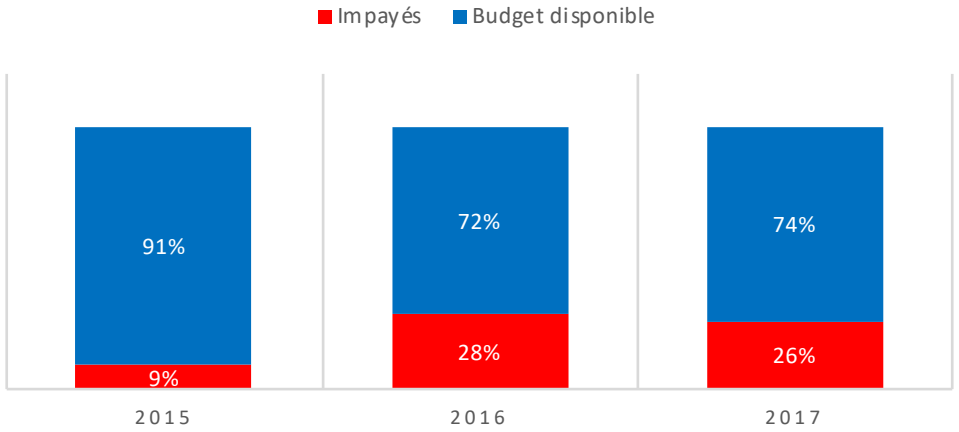
- Les impayés de charges liés au budget de fonctionnement de la copropriété s'élèvent 9 609 €, en décembre 2017, soit 26 % du budget prévisionnel voté (37 000 €). Les impayés de charges de copropriété sont supérieurs à un trimestre de charges (9 250 €). On constate que les impayés sont en diminution diminuent en 2017.

- Il n'y a pas d'actions contentieuses engagées à l'encontre des copropriétaires débiteurs. Les dettes supérieurs à 1 trimestre sont détenues par des propriétaires occupants.

Structure des impayés (2018)



Impact des impayés sur le budget de fonctionnement



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

La politique de travaux d'entretien des parties communes

Une mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des balcons

- L'historique des travaux ne figure pas dans le carnet d'entretien.
- Le syndicat de copropriétaires a voté lors de l'assemblée générale du 22 juin 2018, la mission d'un maître d'œuvre (SARL ATELIER GZ) afin de procéder aux études préliminaires à l'opération de réhabilitation des balcons de la copropriété.
- Les derniers gros travaux réalisés concernent la mise en conformité des ascenseurs (phase 2 - la loi SAE).
- Le syndicat de copropriétaires n'a pas réalisé de diagnostic de performance énergétique collectif (obligation Grenelle 2 au 1er janvier 2017).
- La copropriété nécessiterait une étude globale de l'état des parties communes, avec une hiérarchisation des travaux et leur coût approximatif. Ceci permettrait de construire techniquement et financièrement un plan patrimoine.





DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Synthèse des données de fonctionnement et de gestion

Instances de gestion / fonctionnement			Atouts	Faiblesses
Taux de participation en AG	62% (copro)	62% (tantièmes)	Bonne participation des propriétaires en assemblée générale	
Implication du conseil syndical	Moyenne			Une organisation de travail du conseil syndical faillible. Absence de communication sur le travail du conseil syndical auprès des autres copropriétaires.
Implication du Syndic	Bonne		Nouveau gestionnaire présent et disponible. Bonne participation à l'étude de la copropriété	
Situation financière				
Budget réalisé	2 346 € / logt / an	32,54 € / m² / an	Dépenses de la copropriété en dessous de la moyenne des charges collectées en Région	Budget de fonctionnement sous-évalué sur les recommandations du conseil syndical
Budget chauffage	662 € / logt / an	9,18 € / m²/ an	Un système de chauffage performant.	1er poste de charges de copropriété. Possibilité de réduction avec des travaux d'isolation.
Impayés (simplifié) au 31/12/2017	26%		Absence de débiteurs avec de grosses dettes.	Le syndicat de copropriétaires n'a pas engagé de procédures à l'encontre des copropriétaires débiteurs. La voie amiable semble être privilégiée.
Capacité économique	Mauvais		Présence d'un fonds de travaux	Affaiblissement de la capacité financière avec la présence de forts impayés et un budget minimisé Avance de trésorerie sous dimensionné
Politique de travaux souhaités				
			Une mission de maîtrise d'œuvre partielle pour la réhabilitation des balcons.	Des travaux réalisés au fil de l'eau en fonction des urgences.
Niveau de dysfonctionnement			**Moyen (copropriété à suivre)**	

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

2) Analyse des enquêtes réalisées auprès des propriétaires et occupants

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Retour des enquêtes auprès des copropriétaires et résidents

- Des courriers ont été envoyés à l'ensemble des copropriétaires et des résidents de la copropriété début du mois de Janvier 2019. Le courrier comprenait : une lettre de présentation de l'enquête, signée par la présidente de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais et le questionnaire à remplir (recto-verso).

- Les copropriétaires et les résidents pouvaient transmettre les questionnaires complétés au syndic de copropriété, aux membres du conseil syndical ou nous les transmettre directement par voie postale ou e-mail.

- L'enquête visait à obtenir des informations quantitatives et qualitatives sur les caractéristiques des logements : l'état du logement, les dysfonctionnements éventuels, la satisfaction des occupants par rapport aux conditions du logement, les besoins et les souhaits de travaux intérieurs et en parties communes, l'appréciation de la copropriété et de son environnement.

- Au regard du peu de réponses des copropriétaires et des résidents, deux journées supplémentaires ont été mobilisées courant du mois de février pour venir à la rencontre des résidents. Des questionnaires ont été laissés dans les boîtes aux lettres des personnes absentes.

- Ci-dessous les retours que nous avons eu des copropriétaires et locataires :

Bâtiment	Lots principaux	PO	Réponses PO	Taux de réponses PO	Locataires	PB	Réponses PB	Taux de réponses PB	Réponses	%
CP4	18	11	**4**	36%	**2**	7	**5**	71%	**11**	61%

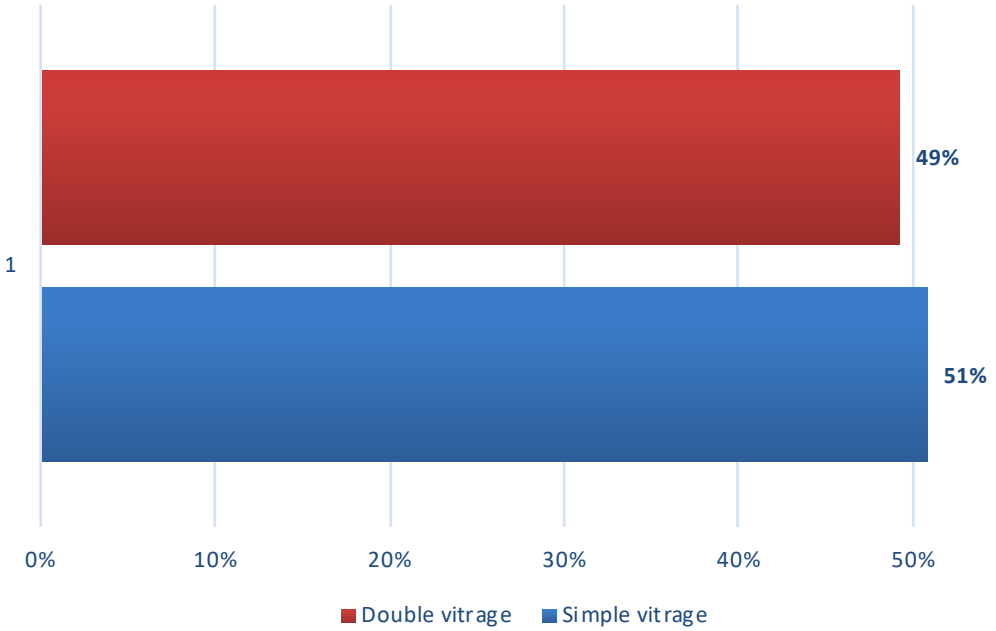
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat et ressenti dans les logements

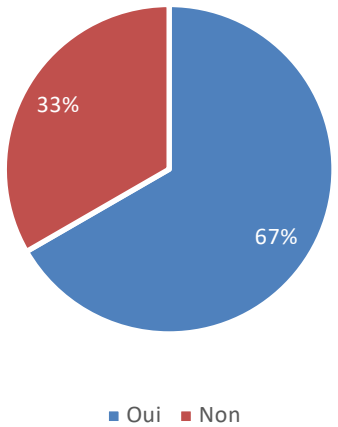
Des logements confortables nécessitant peu de travaux

- La copropriété est composée de grands logements d'une surface comprise entre 57 m2 et 88 m2. Les grands appartements sont principalement occupés par des propriétaires occupants. Les enquêtes à domicile ont permis d'apprécier le bon entretien des logements et des communs de la résidence.
- Un nombre important d'anciens vitrages a été répertorié au sein de la copropriété. Au regard de l'échantillon analysé, il est estimé à 33 % le nombre de logement ayant encore toutes les fenêtres en simple vitrage.
- La copropriété est reliée au chauffage Urbain. Le chauffage se diffuse par le sol. Il n'est pas noté des problèmes liés au système de chauffage (sensation de murs froids, eau chaude longue à arriver, …).
- Les problèmes de nuisances sonores ont été signalés par les occupants. Les désagréments proviennent principalement de l'intérieur de la résidence dans les logements voisins ou dans les communs

Etat des fenêtres de la résidence



Êtes-vous gêné par les nuisances sonores?



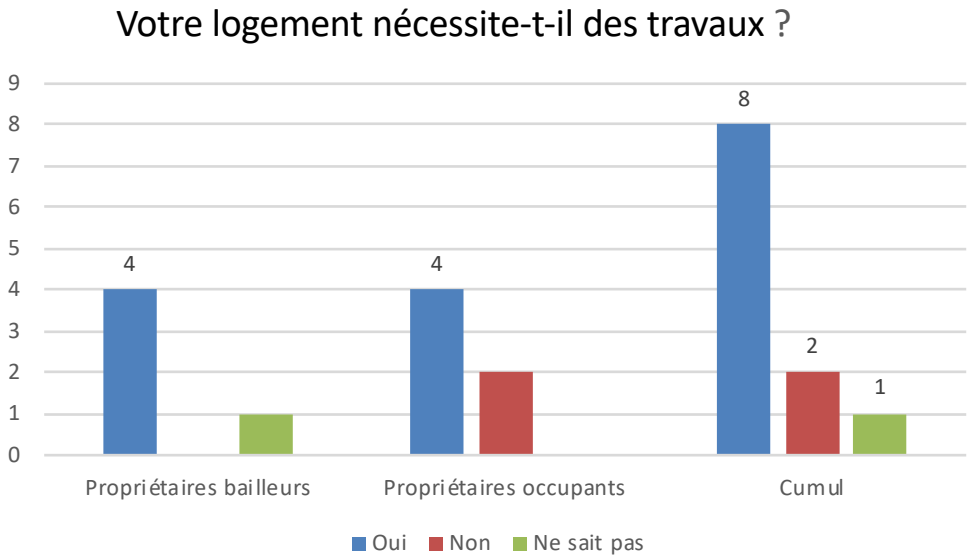
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

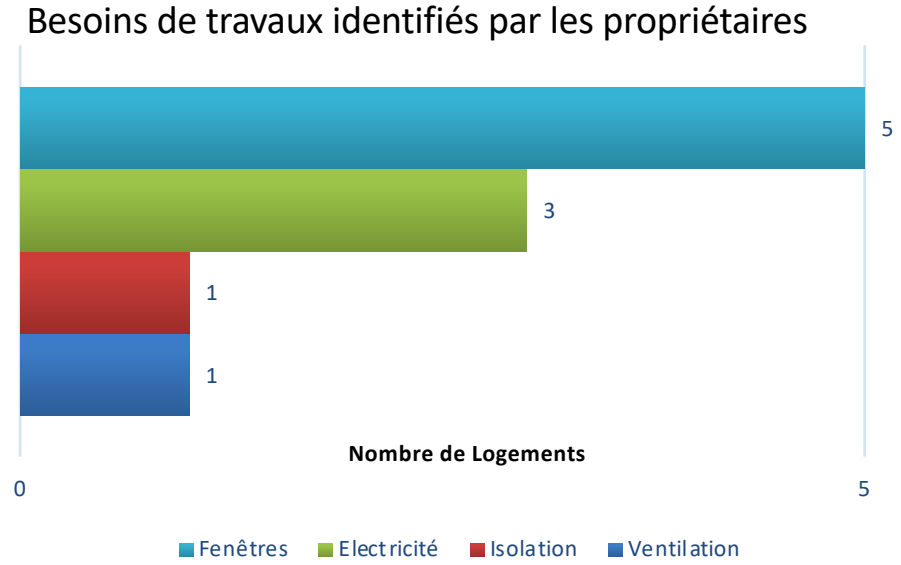
Les travaux envisagés dans les logements

Des travaux de mise aux normes envisagés par les propriétaires

- 72 % propriétaires enquêtés envisage à court terme des travaux dans leur logement. 50 % ont déjà entrepris des démarches pour les réaliser. Il s'agit en majorité des propriétaires bailleurs.

- Les travaux privatifs concernent principalement le remplacement des fenêtres, la mise aux normes des installations électriques et l'amélioration de l'isolation du logement. Le changement des fenêtres est perçu comme des travaux prioritaires pour les personnes enquêtées.





- La moitié des personnes interrogées estiment l'aspect financier comme un frein à la réalisation de travaux privatifs.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

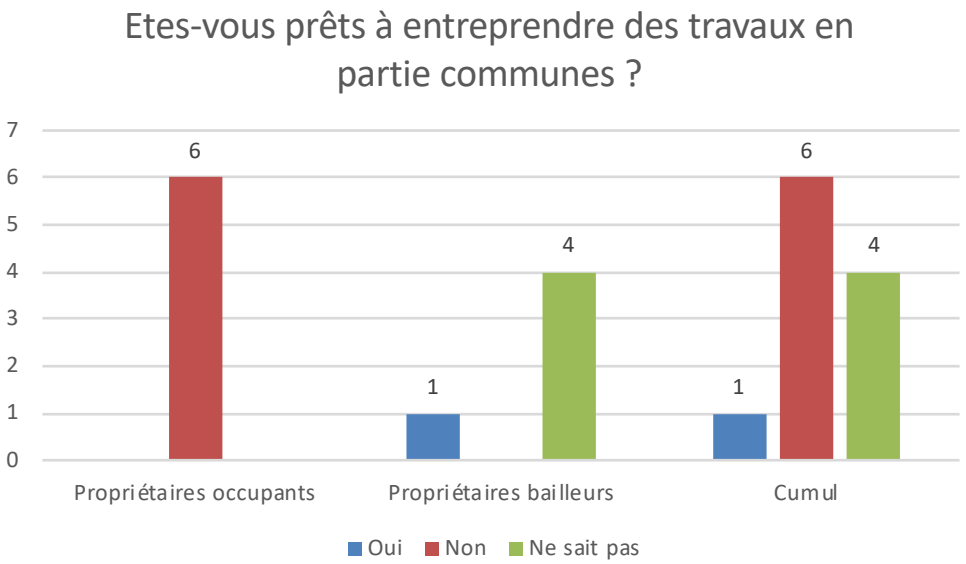
Les travaux souhaités dans la copropriété

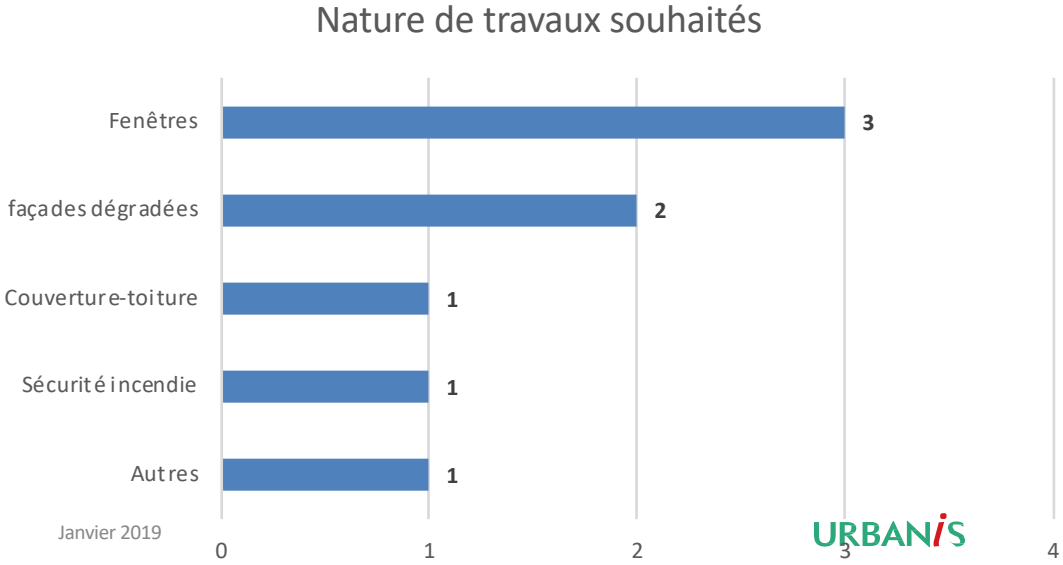
Des propriétaires indécis dans la mise en œuvre d'un programme de rénovation des parties communes

- Les propriétaires occupants ayant répondu au questionnaire estiment qu'il n'y a pas de travaux à réaliser dans les parties communes. A l'inverse, les propriétaires bailleurs souhaiteraient améliorer le confort dans les logements en faisant des travaux d'économies d'énergie avec le remplacement des fenêtres et le traitement des désordres identifiés en façade (fissures et épaufrures en façade) .

- Peu de propriétaires souhaitent entreprendre des travaux dans les parties communes à court terme.

- une étude de maîtrise d'œuvre partielle a été engagée en 2018 pour répondre aux désordres structurelles identifiés sur les balcons de la façade principale.





- Le coût des travaux et le retour sur investissement sont les principaux freins évoqués par les copropriétaires pour reporter la question des travaux.

- Il est à noter que l'engagement de la copropriété dans un programme de travaux nécessite en préalable l'assainissement des comptes des copropriétaires débiteurs. A ce jour, les impayés de charges constituent le principal blocage à l'engagement de travaux.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Appréciation du fonctionnement de la copropriété

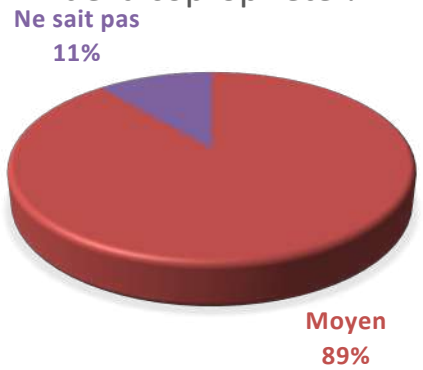
Des copropriétaires pas satisfaits du fonctionnement de leur copropriété

- Les copropriétaires interrogés ne semblent pas satisfaits du fonctionnement de la copropriété. Les problèmes d'impayés de charges, les relations conflictuelles entre copropriétaires rendent difficiles le travail collectif et partenarial des instances de la copropriété.

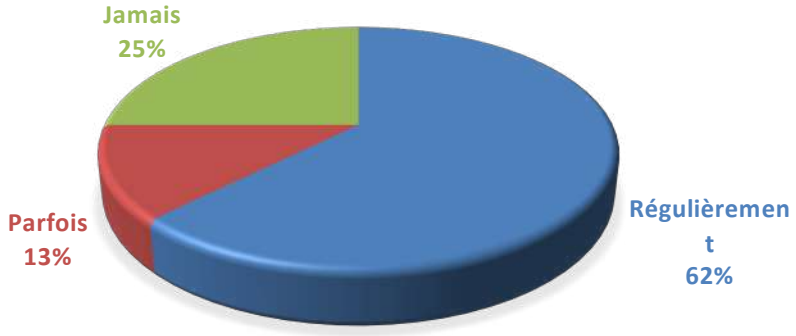
- 75 % des enquêtés affirment participer régulièrement ou de manière ponctuelle aux assemblées générales. Ce taux est corroboré à la lecture des procès verbaux.

- 25 % des copropriétaires interrogés ne viennent jamais aux assemblées générales par manque de temps ou simplement par désintérêt. Ce désintérêt dans la vie de la copropriété peut-être problématique et provoquer à terme le blocage de son fonctionnement.

Comment qualifierez-vous le fonctionnement de la copropriété ?



Participez-vous aux assemblées générales ?



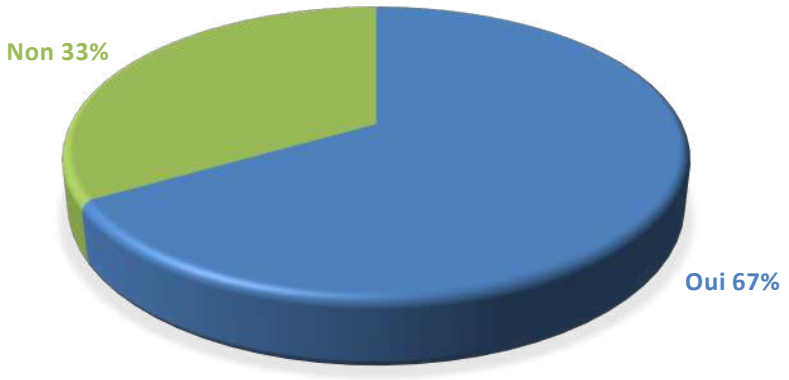
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Parcours résidentiels et projets des copropriétaires

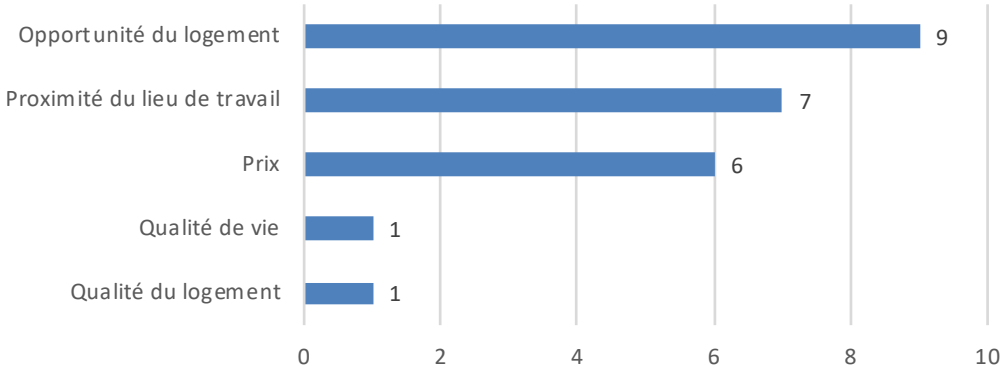
Un quartier apprécié des occupants

- Les occupants interrogés résidaient à Sens (50%) avant d'emménager dans le quartier des champs Plaisants.
- Le quartier des Champs Plaisants est apprécié par les occupants de la résidence. La proximité des commerces, les dessertes et les places de parking en nombre suffisant sont perçus comme des points positifs dans le quartier.
- L'analyse des parcours résidentiels met en exergue deux profils d'occupants. Les occupants historiques qui ont choisi de venir habiter le quartier et les occupants arrivés dans le quartier par opportunité (offres/prix). Il est à noter une diminution de la mixité sociale au sein de la copropriété : propriétaires d'origine plus aisés que les nouveaux arrivants quittent progressivement le quartier.

Vous plaisez-vous dans le quartier?



Quelles ont été les motivations pour s'installer dans le quartier ?



- Les points négatifs mis en avant sont principalement liés au sentiment de sécurité.
- Malgré les dysfonctionnements identifiés, les propriétaires et locataires enquêtés n'ont pas comme projet de vendre ou déménager de leur logement.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Synthèse des résultats des enquêtes

Forces	Faiblesses
Etat et ressenti dans les logements	
• Grands logements occupés par leur propriétaire • Bonne orientation des logements • Logements bien entretenus • Chauffage urbain répond aux attentes des copropriétaires	• Nombre élevé de logements ayant du simple vitrage • Nuisances sonores provenant de l'intérieur du bâtiment
Travaux souhaités dans les logements	
• Volonté de faire des travaux dans les logements • Souhaits des copropriétaires d'améliorer le confort thermique des logements	• Peu de moyens financiers pour entreprendre les travaux
Les travaux souhaités dans la copropriété	
• Un besoin de travaux avéré • Une étude de maîtrise d'œuvre en cours pour traiter les fissures identifiées en façade	• Peu de propriétaires souhaitent entreprendre des travaux dans les parties communes à court terme.
Appréciation du fonctionnement de la copropriété	
	• Des copropriétaires pas satisfaits du fonctionnement de leur copropriété • Désintérêt de certains copropriétaires aux assemblées générales
Parcours résidentiels et projets des copropriétaires	
• Un quartier apprécié des occupants de la résidence	• Diminution de la mixité sociale dans la copropriété • Des problèmes de sécurité mis en avant dans le quartier

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

3) Positionnement immobilier

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Positionnement immobilier de la résidence

Un prix de vente des logements au dessus de la moyenne de quartier

- Peu de ventes ont été effectués courant des 3 dernières années. 2 mutations ont été enregistrées par le syndic de copropriété.
- Le prix de vente des deux logements sont situés au dessus de la moyenne du quartier mais en dessous du prix de vente des appartements dans les autres quartiers de la communes.
- Les loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs sont en dessous des loyers pratiqués dans la commune.
- Il a été comptabilisé un logement vacant. Le propriétaire bailleur souhaite le vendre.

Typologie de logement	Moyenne des loyers	Moyenne des provisions de charges
T3 (66 m2)	580 €	130 €
T4 (83 m2)	600 €	160 €

Positionnement immobilier	Champs Plaisants 4
Nombre de transactions depuis 2016	2
Nombre de DIA	-
Prix de vente moyen au m² (immeuble) Source : service des impôts - patrim	866,44 €
Prix de vente au m² dans le quartier des Champs Plaisants (service des impôts)	682,11 €
Prix de vente appartement au m² dans la commune (lacoteimmo.com)	1 339,5 €
Prix des loyers au m²	7,47 €
Prix des loyers au m² dans le quartier (lacoteimmo.com)	8,03 €

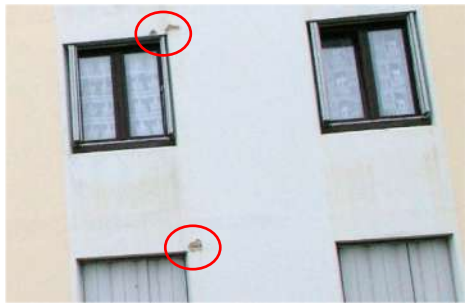
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

4) Analyse technique

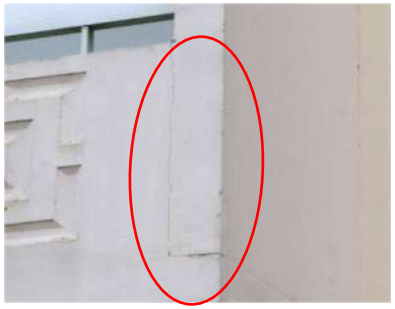
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat du bâti

Problèmes d'étanchéité de façade







Fissures partie haute en soubassement





- Plusieurs épaufrures des enduits des façades et des balcons
- Joints de dilatation des garde-corps de balcons à reprendre
- Fissures au niveau des soubassements
  - Moins marquées
  - Même type de fissures sur CP I, II, III et IV
  - Moins marquées que sur les autres bâtiments
  - Se retrouvent aux niveaux supérieurs
  - Prévoir une étude de sol pour prévoir l'évolution
- Traitement contre les infiltrations d'eau dans les fissures à prévoir

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat du bâti

Fenêtres – bon état d'ensemble







Toiture – état de dégradation avancé





- Les fenêtres ont majoritairement fait l'objet de rénovations
- Installation de volets roulants ou conservation de volets coulissant
- Etanchéité de toiture à surveiller – prévoir une réfection à court terme
- Pas de pente d'évacuation des eaux : stagnation des pluies. Le moindre défaut d'étanchéité peut entrainer une infiltration pouvant dégrader la structure du bâtiment
- Risque si les infiltrations ne sont pas visibles immédiatement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des parties communes

Bon état général – quelques dégradations d'usure

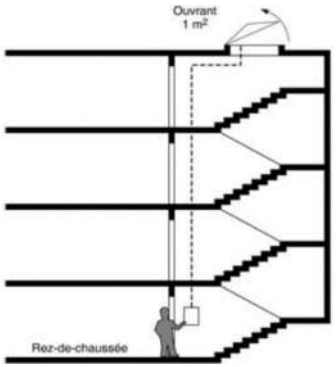






Equipements de sécurité incendie à adapter





- Pas de signes de dégradations volontaires
- Les halls et paliers sont dans un état correct
- Equipements de sécurité incendie installés après la construction
  - Prévoir une **commande de désenfumage** accessible au rez-de-chaussée
  - Informer les occupants sur les consignes en cas d'incendie (ne pas emprunter l'escalier sans un système de désenfumage adapté)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des systèmes

Ventilation





Chauffage




- Un système de ventilation fonctionnel
- Etat d'usure des gaines de ventilation acceptable
- Chauffage : réseau urbain
- Sous-station et réseau de chauffage en bon état

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les recommandations techniques

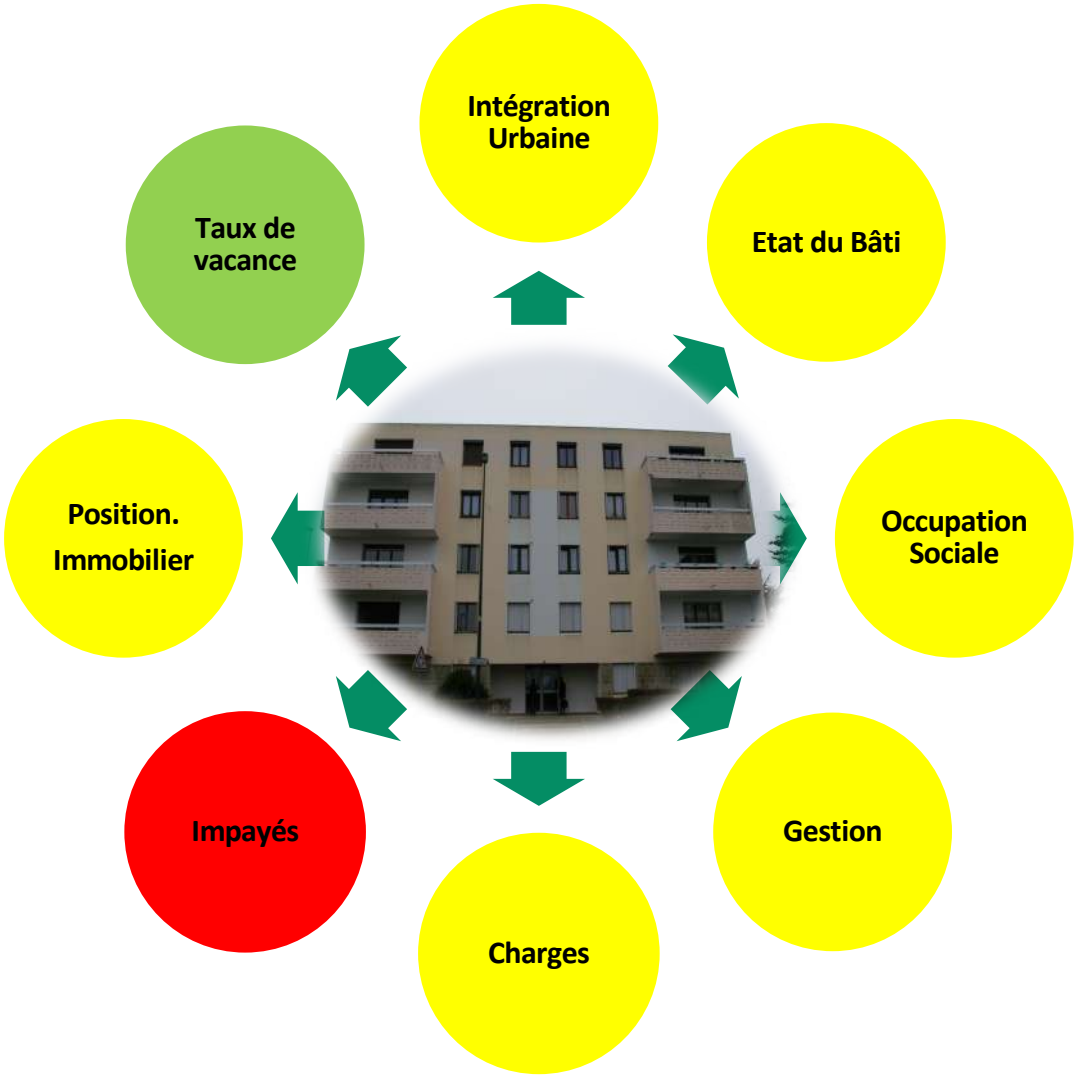
Postes de travaux		Ordre de priorité		
Thèmatique	Action	1	2	3
Façades / murs extérieurs	Traitement des épaufrures, notamment bétons en cours de désolidarisation Reprise des joints de dilatation des garde-corps de balcon	X		
Fissures soubassements et façade	Réaliser une étude de sol et une étude structure afin de définir les risques et les moyens à mettre en oeuvre	X		
Toiture	Refection de l'étanchéité de toiture et isolation	X		
Façades / murs extérieurs	Isolation thermique par l'extérieur (ITE) Revêtement des façades à définir en relation avec les services d'urbanisme		X	
Menuiseries extérieures	Remplacement des fenêtres simple vitrage d'origine		X	
Circulations intérieures	Réparations des marches d'escalier et dégats d'usure des revêtements (sol et murs)			X

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

5) Synthèse

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Etat des lieux de la résidence des Champs Plaisants 4



Correct	A suivre	A corriger

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

6) Proposition de stratégies d'accompagnement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Proposition de préconisations opérationnelles

Fiche action n°1 : Aide à l'assainissement des comptes de gestion de la copropriété

Objectif :

Fonds d'aides aux procédures pour amorcer les saisies immobilières contre les propriétaires indélicats

Fiche action n°2 : Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti

Objectif :

Favoriser la rénovation énergétique des copropriétés Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti

Fiche action n°3 : Redressement pérenne d'une copropriété en difficulté

Objectif :

Accompagnement des instances de gestion de la copropriété dans la résolution de ses problématiques sociales, techniques, de gestion, et Urbaine afin de concrétiser la réhabilitation thermique des parties communes et privatives.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Fiche action 1 : Aide à l'assainissement des comptes de gestion de la copropriété

Enjeux d'intervention : Appui au traitement des impayés de charges de copropriété	
Périmètre d'intervention	Copropriétés de l'étude ayant des impayés > à 20 % du budget de fonctionnement
Financeurs	CAGS
Financement	Enveloppe à définir avec la CAGS en lien avec les besoins des syndics de copropriété
Bénéficiaires	Syndicats de copropriétaires
Conditions de ressources	Immeuble à usage principal d'habitation (≥50% de logements)
Autres financements cumulables	Aides à la gestion de l'Agence National de l'Habitat Aides du programme Cœur de Ville
Objectifs	Fonds d'aides aux procédures pour amorcer les saisies immobilières contre les propriétaires indélicats
Enveloppe prévisionnelle	Coût minimal pour engager une saisie immobilière (5 000 €) Budget estimatif : 5 000 €
Déroulement des actions	- Signature d'une convention financement entre le syndicat de copropriété et la CAGS - Présentation du projet auprès de la CAGS avec proposition d'honoraires (huissiers, avocats, …) - Déblocage des fonds - Présentation des justificatifs

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Fiche action 2 : Accompagnement des copropriétés récentes dans leur programme de rénovation thermique

Enjeux d'intervention : Favoriser la rénovation globale des copropriétés en les dotant d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage assurant la cohérence du programme et coordonnant les instances de gestion (syndicats de copropriétaires, conseils syndical, syndic de copropriété).

Périmètre d'intervention	Copropriétés pouvant bénéficier du dispositif « habiter mieux copropriété »
Financeurs	ANAH
Financement OPAH-RU	ANAH : 25 % du montant des travaux HT dans la limite de 15 000 € de travaux par lots principaux
Bénéficiaire	Syndicat de copropriétaires (18 logements)
Conditions d'éligibilité ressources	Immeuble à usage principal d'habitation (≥50% de logements) Etiquette énergétique < D Montant des impayés compris en 8 % et 25% Programme de rénovation ambitionnant un gain énergétique > à 35 %
Autres financements cumulables	CAGS : A définir dans le cadre de l'étude ORT Aides de la Région BFC Aides du programme Cœur de Ville Programmes nationaux : Eco prêts à taux zéro, crédit d'impôt transition énergétique, …
Objectifs	Accompagnement des instances de gestion pour définir et concevoir des travaux permettant l'amélioration thermique du bâti
Enveloppe prévisionnelle	AMO : 15 000 € TTC (13 000€ HT) Subvention prestations AMO : 3 240 € Subvention ANAH : 67 500 € + 27 000 € (prime ASE)
Déroulement des actions	Accompagnement de la copropriété au choix de son Assistance à Maitrise d'Ouvrage Accompagnement de la copropriété dans la réalisation de son étude de faisabilité Accompagnement de la copropriété dans la réalisation de son étude de conception (programme de travaux) Formulaire de demande subvention centralisée par opérateur Instruction et notification de subvention Réalisation des travaux Compte-rendu de visite de l'opérateur à la fin des travaux Versement des subventions

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

7) Planning d'intervention

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Années	Assistance à Maîtrise d'ouvrage
2019	• Assainissement des comptes de gestion
2019 - 2020	• Présentation de l'assistance à maîtrise d'ouvrage aux copropriétés éligibles • Vote de l'assistance à Maîtrise d'ouvrage par le syndicat de copropriétaires
2020 - 2021	• Sensibilisation et maturation du projet du syndicat de copropriétaires • Choix de la maîtrise d'œuvre • Etudes et conception du projets • Vote lors de l'assemblée générale du programme de rénovation des parties communes • Recouvrement des appels de fonds travaux
2022 - 2023	• Recouvrement des appels de fonds travaux • Constitution des dossiers de subvention collectifs et individuelles • Constitution d'un dossier de préfinancement des aides collectives • Recherche de solutions individuellement pour financer les quote-part résiduelle • Démarrage du programme de travaux
2024-2025	• Suivi financier du projet pour débloquer les aides en fonction de l'avancement des travaux • Mise en paiement des soldes de subventions à la fin du programme de travaux

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Conclusion générale :

Les copropriétés privées du quartier des Champs Plaisants rencontrent des difficultés variables.

La résidence L'Orée des Champs située au cœur du quartier est la plus impactée avec des problèmes financiers, des instances dysfonctionnant et un bâti dont l'état de dégradation est avancé. Les autres copropriété, dotée d'un bâti plus récent et d'une récente résidentialisation apparaissent aux premiers abords moins fragilisées. Une différence doit cependant être faite entre les copropriétés de petites tailles (Champs Plaisant 3 et 4) lesquelles cumulent d'importants impayés bloquant parfois le fonctionnement des instances et les copropriétés plus importantes possédant encore leur capacité d'agir (Champs Plaisant 1 et 2).

L'Orée des champs nécessiterait une intervention des pouvoirs publics afin d'endiguer le phénomène de déqualification qui tend à se généraliser. Un dispositif d'accompagnement renforcer permettrait de s'assurer de la réalisation d'un programme de travaux répondant aux besoins techniques et thermiques du bâti. Préalablement un travail de fond devra être opéré pour rétablir une situation financière saine avec le suivi des ménages les plus fragiles. Il est proposé d'étudier la mise en place d'un système de portage pour parer à la défaillance de certains propriétaires.

Les autres copropriétés composant l'îlot privé des résidences des Champs Plaisants pourront amorcer leur réhabilitation seule avec leur syndic de copropriété après avoir renoué avec une situation financière saine. La résidence Champs Plaisants 1 est la première à s'engager dans cette démarche avec le vote prochain d'un programme de rénovation énergétique prenant en compte le ravalement des façades avec une isolation thermique par l'extérieur et la fermeture des halls d'entrée. Les autres adresses devront s'engager progressivement dans cette démarche de rénovation énergétique. Un appui de la communauté d'agglomération du Grand Sénonais au travers l'aide au financement des procédures contentieuses ou le financement partiel d'une assistance à maîtrise d'ouvrage permettrait au syndicat de copropriétaires de se projeter plus rapidement dans ces travaux. Ces projets travaux devront être accompagnés pour pouvoir aboutir au résultat énergétique escompté.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ANNEXES

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Appréciation de l'état global des copropriétés du quartier des Champs Plaisants

Copropriétés	Nom du Syndic	Etat du bâti	Occupation sociale	Fonctionnement	Charges annuelles	Impayés	Positionnement immobilier	Taux de vacance	Niveau de dysfonctionnement
			Taux de PO	Taux de participation (2018)	€/m²/an	% du budget prévisionnel	Prix moyen /m²		
L'Orée des Champs	NEXITY	Dégradé	45%	34% (tantièmes)	32,8	27%	477,20 €	12,50%	A corriger
Champs Plaisants I	AMB GESTION	Moyen	49%	41% (tantièmes)	22,83	8%	775,15 €	< 5%	A suivre
Champs Plaisants II	NEXITY	Moyen	49%	52% (tantièmes)	31,09	20%	980,12 €	< 5%	A suivre
Champs Plaisants III	NEXITY	Moyen	67%	73% (tantièmes)	28,94	48%	892,86 €	< 5%	A suivre
Champs Plaisants IV	NEXITY	Moyen	61%	62% (tantièmes)	32,54	26%	866,44 €	< 5%	A suivre

Etat du bâti	Occupation sociale	Fonctionnement	Charges annuelles	Impayés	Positionnement immobilier	Taux de vacances	Niveau de dysfonctionnement
Bon	> 50 %	> 66 %	< Quartier	< 5 %	> ville	< 5 %	Correct
Moyen	25 % et 49 %	33 % et 66 %	Quartier < copro <arc	5 % et 10 %	quartier < copro < ville	5 % et 10 %	A suivre
Dégradé	< 25 %	< 33 %	> arc	> 10 %	< au quartier	> 10 %	A corriger

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

URBANiS
Agir pour un habitat digne et durable

Équipe URBANiS

Directrice régionale :
Marion COCHET

Responsable développement régional :
Clément Séguin

Equipe projet :
Guillaume CHARLES, **chef de projets**
Aurélien VILFROY, **technicien**

URBANiS

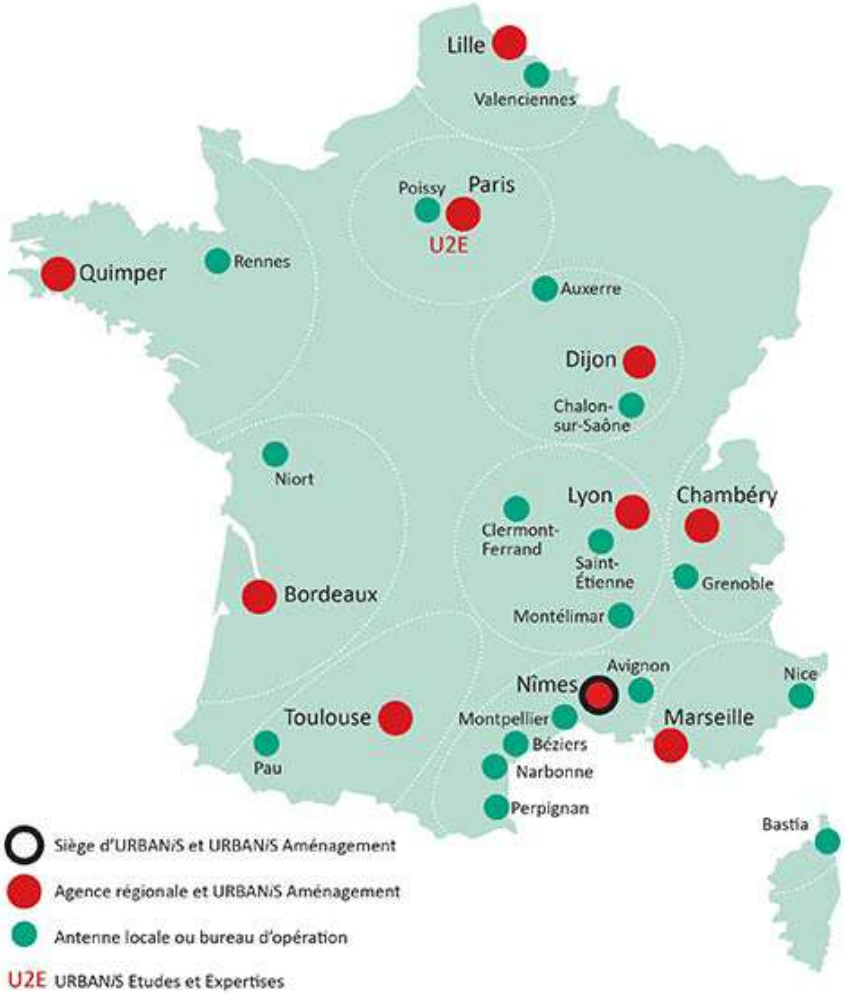
Agence régionale de Dijon
56 avenue du Drapeau
www.urbanis.fr

URBANiS
certifié
ISO 9001
depuis 2003

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

URBANiS

Agir pour un habitat digne et durable



URBANiS
Siège social :
188, allée de
l'Amérique Latine
30900 Nîmes
www.urbanis.fr

Agences régionales

Bordeaux
05 57 80 75 50
bordeaux@urbanis.fr

Chambéry
04 79 33 21 26
chambery@urbanis.fr

Dijon
03 80 71 17 12
dijon@urbanis.fr

Lille
03 20 12 90 57
lille@urbanis.fr

Lyon
04 72 84 80 80
lyon@urbanis.fr

Marseille
04 91 00 38 20
marseille@urbanis.fr

Quimper
02 28 08 83 33
quimper@urbanis.fr

Nîmes
04 66 29 97 03
nimes@urbanis.fr

Paris
01 40 40 41 60
paris@urbanis.fr

Toulouse
05 62 21 46 60
toulouse@urbanis.fr

Urbanis Etudes et Expertises
01 40 40 56 76
u2e@urbanis.fr

SAS au capital variable : 1 000 000 € au 21/10/2011 - Siren 347 582 231
RCS Nîmes Code APE 71 12 B - N° TVA Intracommunautaire : FR03347582231

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

«ARÈNES-CHAMPS PLAISANTS PÉRENNISER LE SERVICE AUX HABITANTS ET L'EMPLOI»







ÉTUDE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL DU QUARTIER DES ARÈNES ET DES CHAMPS PLAISANTS À SENS

COMITÉ DE PILOTAGE PHASE DIAGNOSTIC - 26/11/2018

agglomération SENS le grand sénonais

Argo&Siloe

intencité

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PRÉAMBULE

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DÉROULÉ DE L'ÉTUDE



ANALYSE DOCUMENTAIRE

RECENSEMENT ET ENTRETIENS COMMERÇANTS
12-13 octobre 2018

ENQUÊTES CONSOMMATEURS
octobre 2018

ENQUÊTES ENTREPRISES
octobre 2018

ANALYSE STATISTIQUE DE LA COMPOSITION ET DES ENQUÊTES
octobre 2018

dates du Comité technique et du Comité de pilotage de la phase 2 à définir

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

14

commerces et services interrogés sur site

19

forains du marché des Champs Plaisants interrogés sur site

15

personnes ressources interrogées sur place et par téléphone

304

habitants interrogés par téléphone

30

entreprises interrogées par téléphone

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Partie 1
Diagnostic commercial

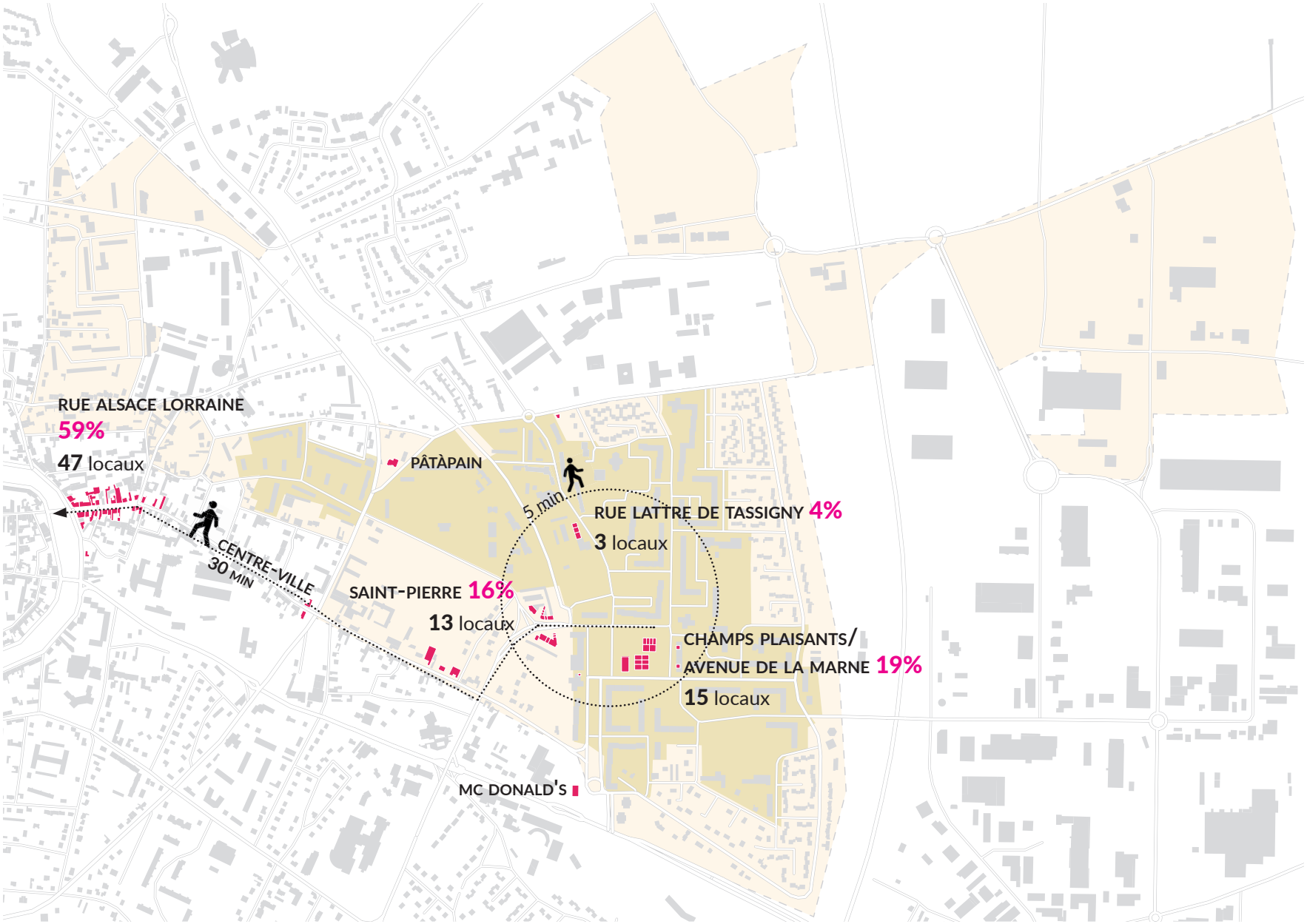
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



1 UNE OFFRE DE SERVICE AUX HABITANTS FRAGILISÉE

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE OFFRE COMMERCIALE DISPERSÉE



- 3 pôles commerciaux (Saint-Pierre, Champs Plaisants, Rue Alsace Lorraine) concentrant l'offre commerciale et induisant une dilution de la fréquentation
- une dispersion des commerces dans un rayon de 5 minutes à pied fragilisant l'identification d'une polarité commerciale principale à l'échelle du quartier
- une offre constituée autour de la rue Alsace Lorraine (47 locaux) permettant de répondre aux clientèles à l'ouest
- une offre de centre-ville restant à distance du quartier (30 minute à pied) favorisant la consommation sur le quartier, notamment pour les usages liés à la proximité

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

79%

DES PERSONNES INTERROGÉES FRÉQUENTENT LES COMMERCES DU QUARTIER
soit 240 personnes

62% **CENTRE COMMERCIAL CHAMPS PLAISANTS**
soit 149 personnes

30% **RUE ALSACE LORRAINE**
soit 72 personnes

5% **CENTRE COMMERCIAL SAINT-PIERRE**
soit 11 personnes

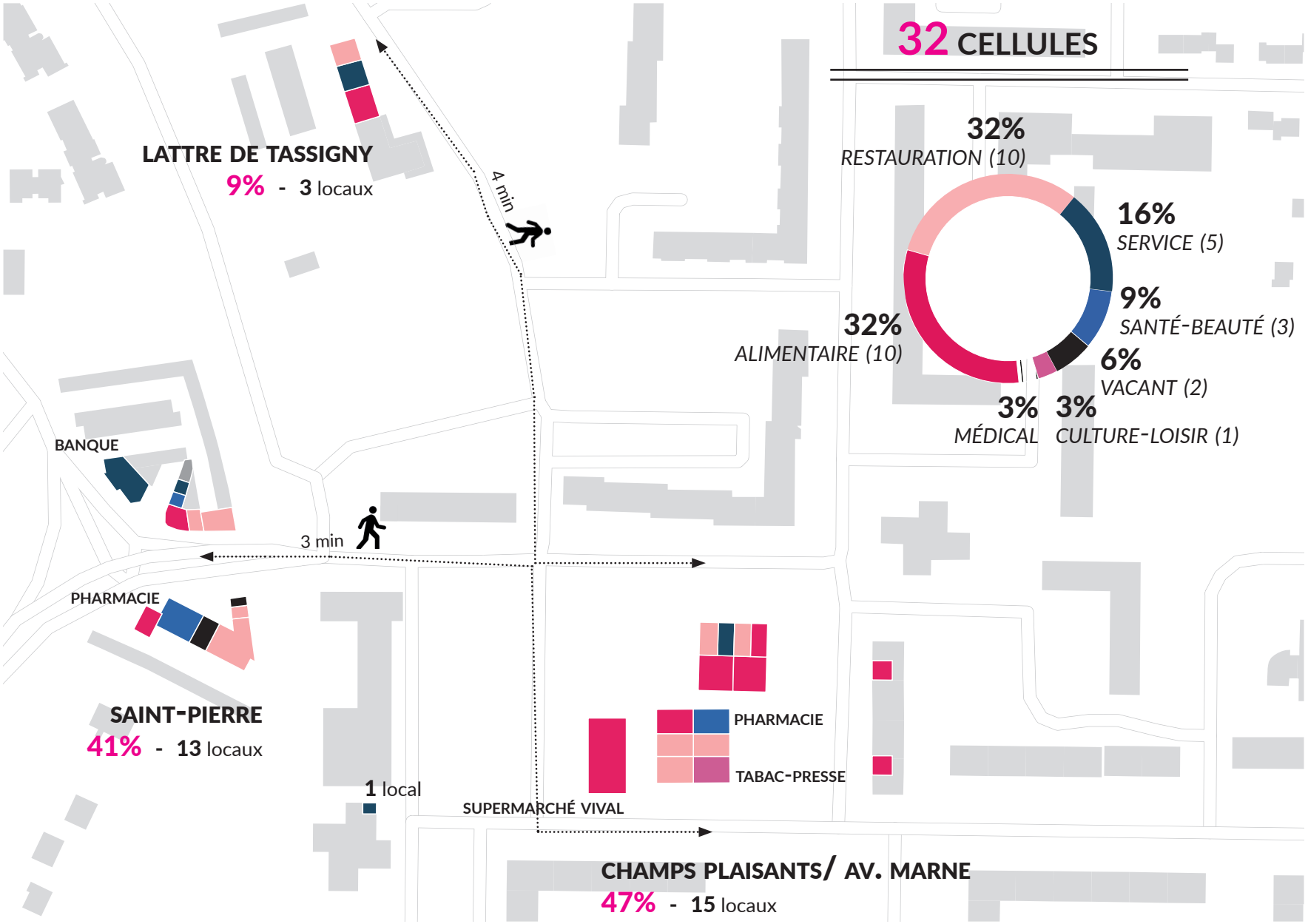
3% **RUE DU MARÉCHAL LATTRE DE TASSIGNY**
soit 8 personnes

- une fréquentation se concentrant sur le centre commercial des Champs Plaisants et la rue Alsace Lorraine au détriment du centre commercial Saint- Pierre

- une baisse de la fréquentation du centre commercial des Champs Plaisants à la suite de la disparition de la Poste et du SPAR (40% des personnes interrogées déclarent une baisse de la fréquentation à la suite de l'incendie) soulignant l'importance de disposer d'une locomotive alimentaire

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

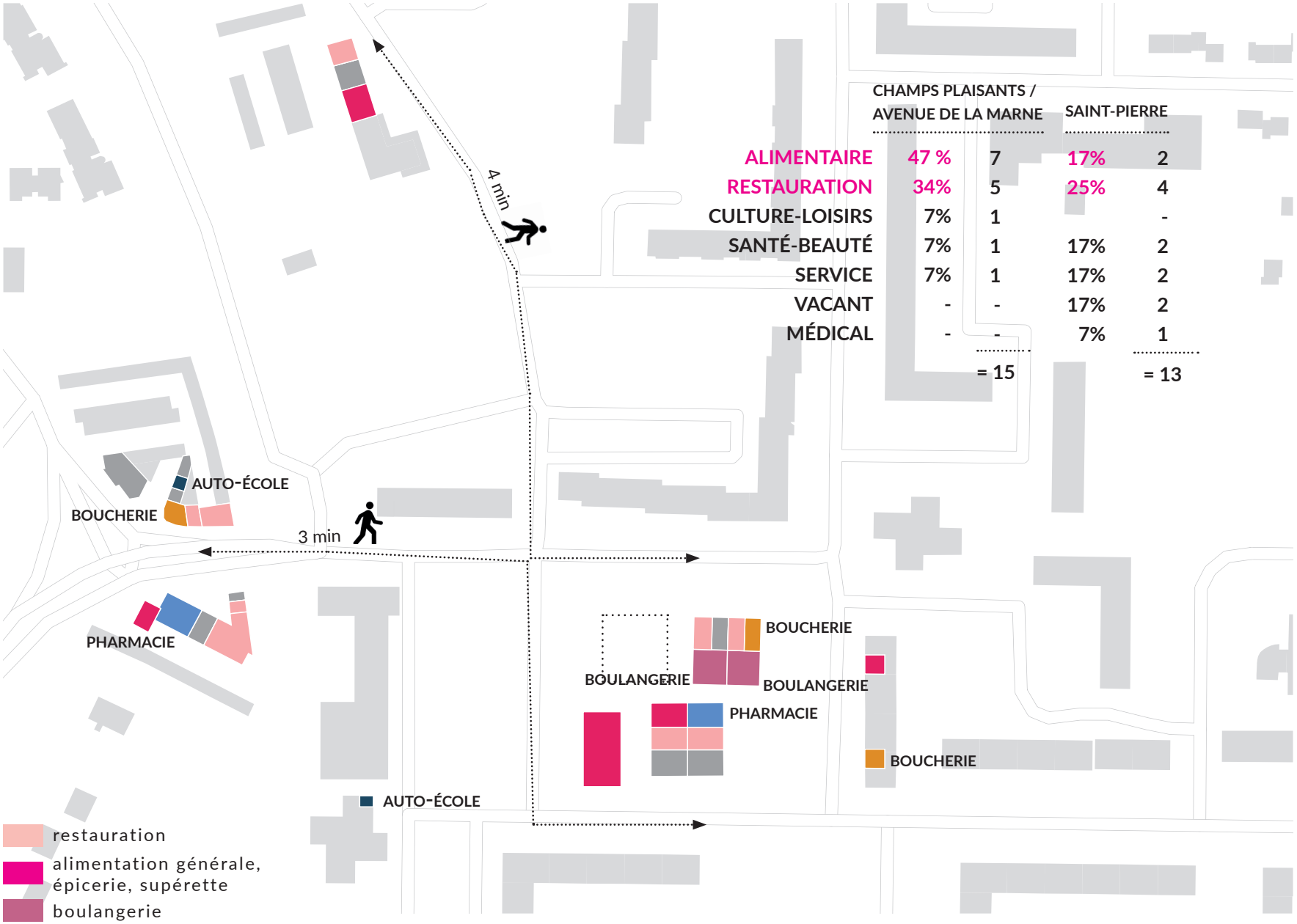
AU SEIN DU QUARTIER, UNE OFFRE SE STRUCTURANT AUTOUR DE L'ALIMENTAIRE ET DE LA RESTAURATION



- une offre peu diversifiée se structrant autour de l'alimentaire et de la restauration (64% de l'offre) répondant à la vocation de proximité
- une fréquentation captée par le centre commercial des Champs Plaisants (47% de l'offre) par la présence de trois locomotives : supermarché VIVAL, tabac-presse, pharmacie
- une fragilisation du centre commercial Saint-Pierre par la présence de deux locaux vacants malgré la présence de locomotives (banque, pharmacie) et par sa mise à distance du pôle principal
- une offre dispersée à l'échelle du quartier limitant la polarité

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE OFFRE MARQUÉE PAR DE NOMBREUX DOUBLONS NUISANT À L'ATTRACTIVITÉ



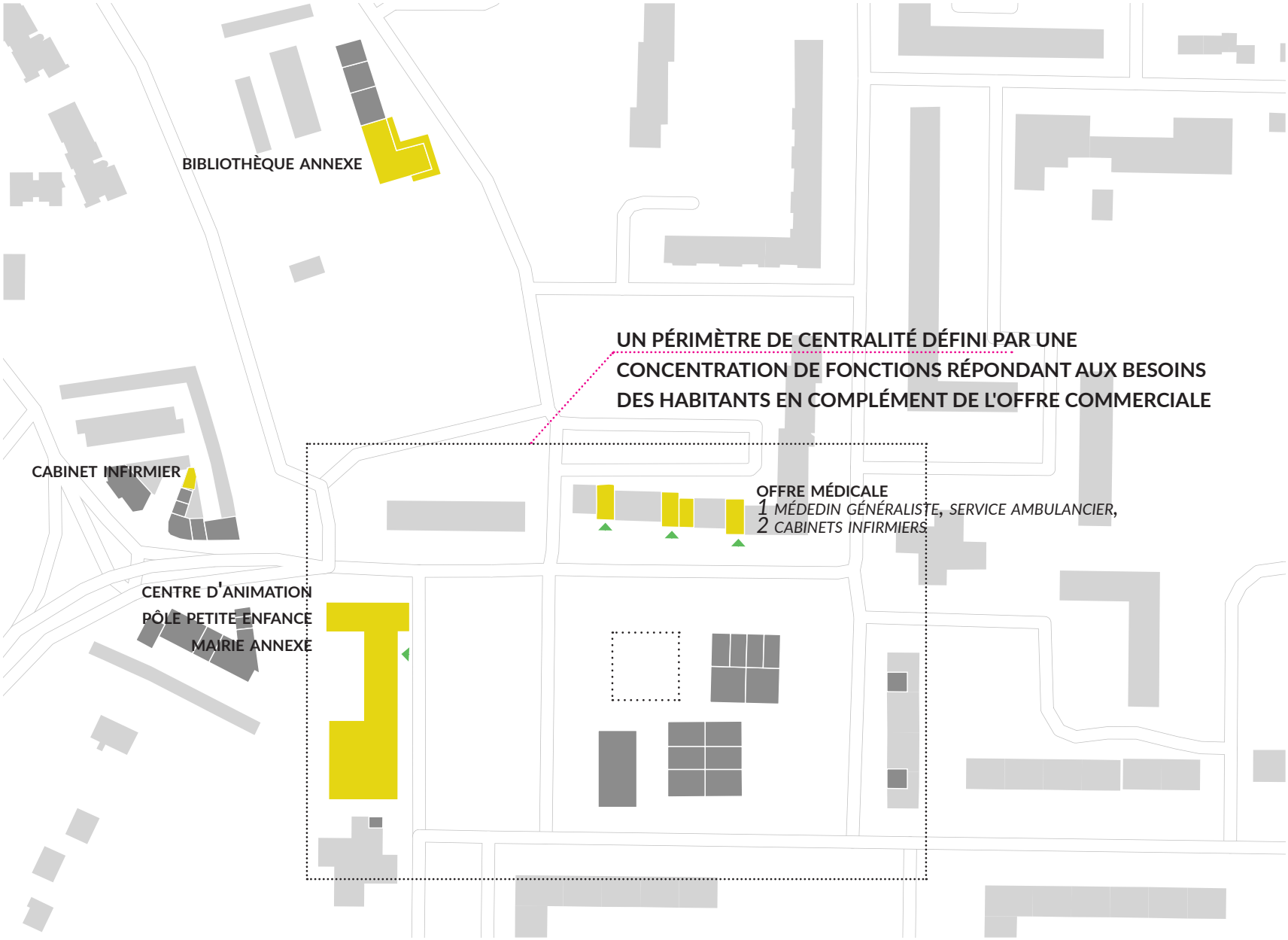
	CHAMPS PLAISANTS / AVENUE DE LA MARNE		SAINT-PIERRE	
ALIMENTAIRE	47 %	7	17%	2
RESTAURATION	34%	5	25%	4
CULTURE-LOISIRS	7%	1		-
SANTÉ-BEAUTÉ	7%	1	17%	2
SERVICE	7%	1	17%	2
VACANT	-	-	17%	2
MÉDICAL	-	-	7%	1
		= 15		= 13

- une offre redondante avec une présence de plusieurs doublons au sein d'un rayon de 5 minutes à pied induisant une dilution de la fréquentation :
  - *5 restauration rapide*
  - *-3 alimentations générale*
  - *3 boucheries*
  - *2 auto-écoles*
  - *2 boulangerie*
  - *2 pharmacies*

- une disparition d'activités limitant la diversité commerciale de l'offre :
  - *SPAR*
  - *Poste*
  - *laverie*
  - *taxi phone*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DES ACTIVITÉS NON-COMMERCIALES COMPLÉMENTAIRES PARTICIPANT À L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER



- des équipements et des services aux habitants situés à proximité des commerces et participant à la vie de quartier
- des services publics et privés tournés vers le centre commercial des Champs Plaisants et participant à l'attractivité de la polarité commerciale
- une fragilisation des fonctions de centralité du centre commercial des Champs Plaisants à la suite de la disparition de la Poste
- un centre commercial Saint Pierre en retrait des des logiques de centralité : une offre qui n'est pas visible depuis le périmètre de centralité

services publics ou privés aux habitants

commerces

anciens locaux de la Poste et du Spar

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DES ACTIVITÉS NON-COMMERCIALES COMPLÉMENTAIRES À VALORISER

43%

DES PERSONNES INTERROGÉES FRÉQUENTENT LES ACTIVITÉS NON COMMERCIALES SUR LE QUARTIER
soit 155 personnes

37% **OFFRE MÉDICALE**
soit 58 personnes

31% **CENTRE D'ANIMATION DES CHAMPS PLAISANTS**
soit 48 personnes

22% **BIBLIOTHÈQUE ANNEXE**
soit 34 personnes

10% **ASSOCIATIONS DE QUARTIER**
soit 15 personnes

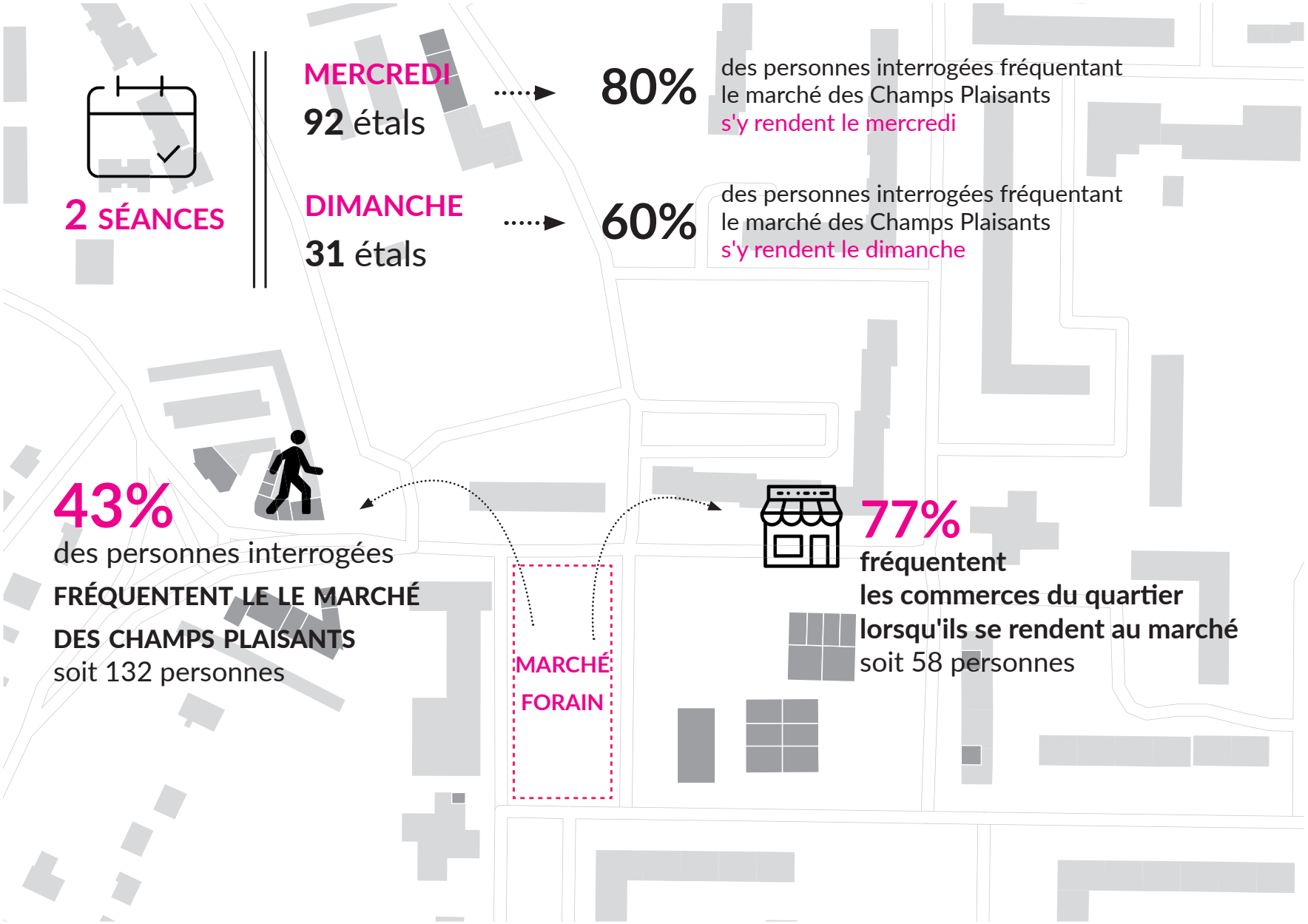
- des équipements et services aux habitants moyennement fréquenté : 57% des personnes intérrogées déclarent ne fréquenter acun services ou équipement de quartier

- des besoins identifiés en terme d'offre médicale : 60% des personnes interrogées, soit 183 personnes estiment que l'offre médicale n'est pas suffisament présente dans le quartier

- une synergie entre commerces et services à renforcer pour participer à la dynamique de quartier

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UN MARCHÉ FORAIN FAVORISANT LA FRÉQUENTATION DES COMMERCES ALENTOURS



- une offre de marché se structurant autour de l'alimentaire (fruits et légumes, boucher, poissonier, fromager), de l'équipement de la personne et de la maison
- une attractivité du marché autour des commerces de bouches : 95% des personnes interrogées y font des achats en fruits et légumes, 42% vont chez le boucher, consolidant la vocation de proximité alimentaire
- une offre classique avec des prix attractifs en comparaison aux autres marchés de la ville d'après les entretiens auprès des forains
- une baisse de la fréquentation constatée par les forains à la suite de l'incendie du centre commercial des Champs Plaisants

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE OFFRE INCOMPLÈTE ET DES PRIX TROP ÉLEVÉS, PREMIERS FREINS À LA FRÉQUENTATION DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

21%

DES PERSONNES INTERROGÉES NE FRÉQUENTENT JAMAIS LES COMMERCES DU QUARTIER
soit 64 personnes

44% **PRIX TROP ÉLEVÉS**
soit 28 réponses

39% **OFFRE COMMERCIALE INCOMPLÈTE**
soit 25 réponses

13% **MANQUE DE CONVIVALITÉ**
soit 8 personnes

9% **SENTIMENT D'INSÉCURITÉ**
soit 6 personnes

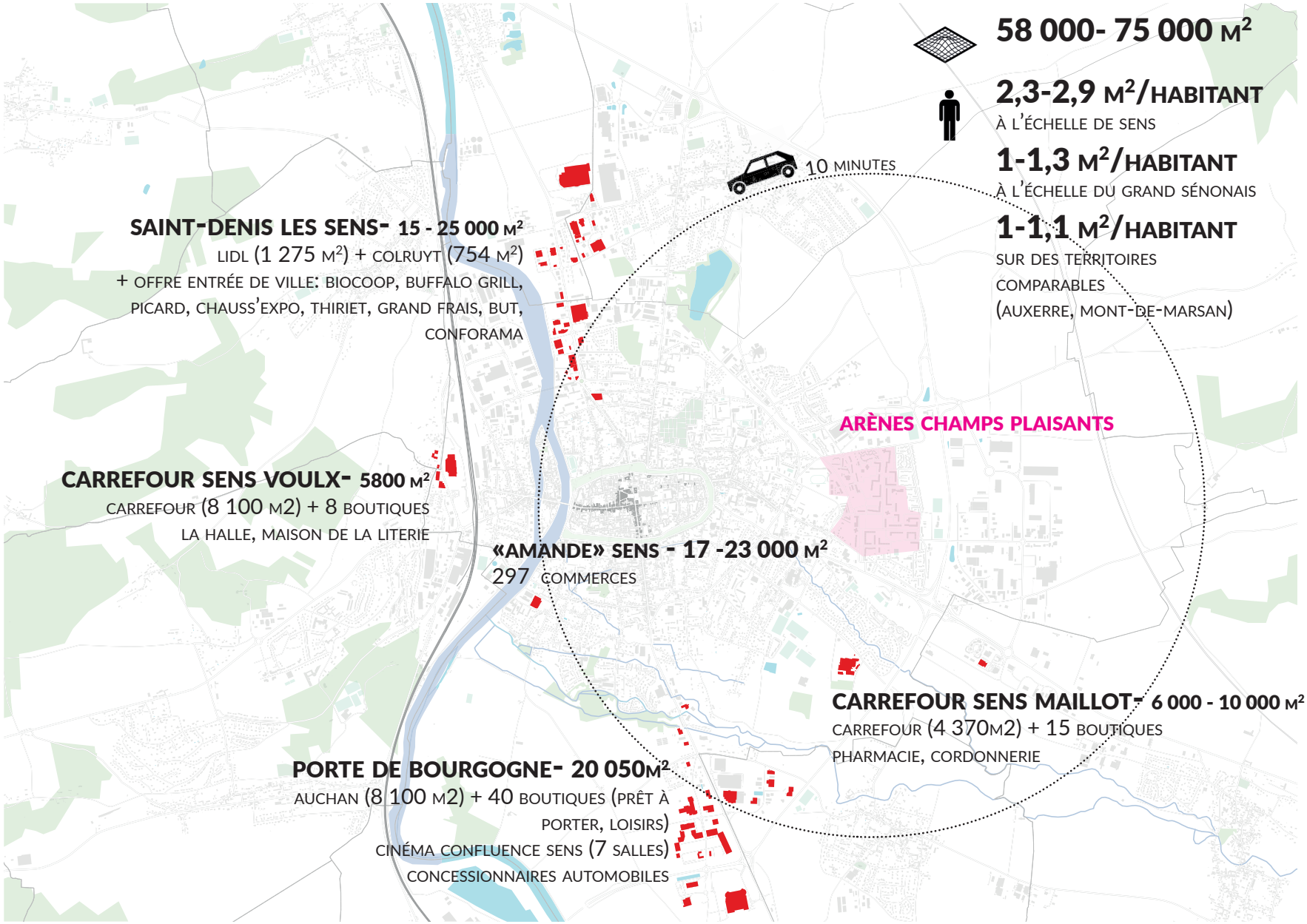
9% **DISTANCE**
soit 6 personnes

- une attractivité des commerces limitée par des prix jugés trop élevés et par une offre jugée incomplète
- une diversification et une adaptation aux pouvoirs d'achat de l'offre à travailler pour renforcer l'attractivité

*plusieurs réponses possibles par personnes

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UN ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DENSE



- une offre accessible (58 - 78 000 m²) à 10 minute en voiture
- une offre de moyenne surface alimentaire facilement accessible pouvant offrir une concurrence importante
- une fréquentation importante des grandes surfaces alimentaires par les habitants du quartier :
  - 47% fréquentent le Leclerc du Pré-Saint Aubert
  - 40 % fréquentent le Carrefour de Sens Maillot
  - 17% fréquetent le Lidl
- une concentration et une diversification de l'offre en centre-ville à moins de 10 minutes en voiture

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE OFFRE REDONDANTE ENTRE LES DEUX CENTRES COMMERCIAUX AVEC UNE PRÉSENCE DE NOMBREUX DOUBLONS

UN ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DENSE FRAGILISANT LA FRÉQUENTATION DES COMMERCES DU QUARTIER

UNE FRÉQUENTATION INÉGALE DES POLARITÉS COMMERCIALES MARQUÉE PAR UNE FRAGILISATION DU CENTRE COMMERCIAL SAINT- PIERRE

UNE OFFRE PEU DIVERSIFIÉE QUI SE STRUCTURE AUTOUR DE LA RESTAURATION, DE L' ALIMENTAIRE ET DE LA PROXIMITÉ

LA PRÉSENCE D'UN MARCHÉ FAVORISANT LA FRÉQUENTATION DES COMMERCES ALENTOURS

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



2 UNE ATTRACTIVITÉ LIMITÉE PAR LE FONCTIONNEMENT URBAIN

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

RESSENTI DES COMMERÇANTS



RESSENTI DES CONSOMMATEURS



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

83% **DES COMMERÇANTS SONT GLOBALEMENT SATISFAITS**
de la commercialité au sein du quartier

EN TERMES D'INSATISFACTIONS LES COMMERÇANTS :

58% CRITIQUENT LE MANQUE D'ANIMATION
soit 7/12 commerçants

58% SONT INSATISFAITS DE LA QUALITÉ ET PROPRETÉ DES ESPACES PUBLICS
soit 7/12 commerçants

50% DÉPLORENT LA DÉGRADATION DU BÂTI
soit 6/12 commerçants

42% SONT INSATISFAITS OU MOYENNENT SATISFAITS DE L'ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE, L'ACCESSIBILITÉ LIVRAISON, LE STATIONNEMENT COMMERÇANTS
soit 5/12 commerçants

42% POINTENT DES PROBLÉMATIQUES LIÉES À LA SÉCURITÉ
soit 5/12 commerçants

42% SONT INSATISFAITS OU MOYENNE SATISFAITS DE L'ACCÈS INTERNET
soit 5/12 commerçants

42% INDIQUENT QUE LA SIGNALÉTIQUE EST À REVOIR
soit 5/12 commerçants

- les commerçants regrettent le manque d'animation sur le quartier, notamment sur le centre commercial Saint-Pierre, et sont globalement insatisfaits de la qualité et de la propreté des espaces publics

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

CENTRE COMMERCIAL SAINT-PIERRE : UN CENTRE VIEILLISSANT ET DES COMMERCES EN RETRAIT





- un environnement urbain dégradé : centre commercial vieillissant, des espaces publics peu qualitatifs consacrés à la voiture

- une reconversion de locaux de garage en commerce fragilisant le linéaire marchand



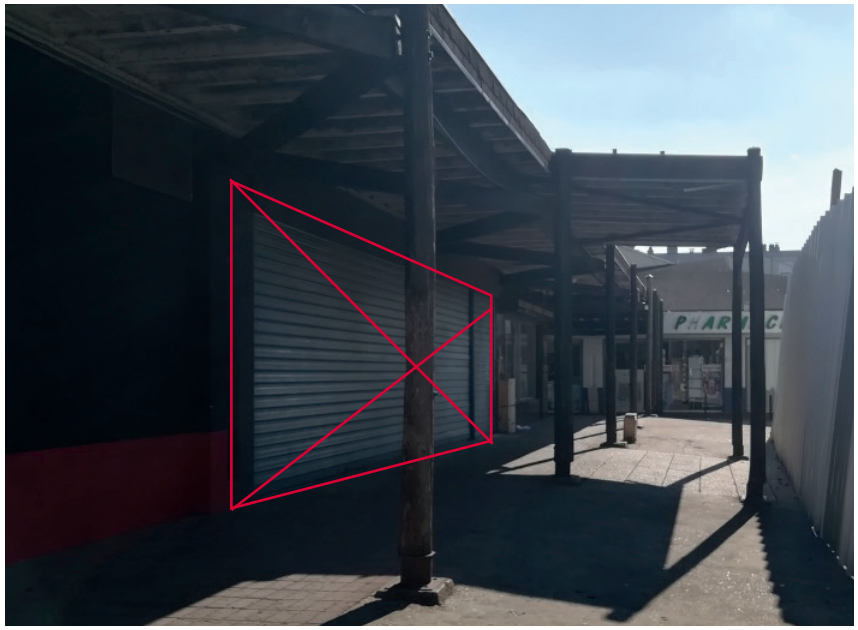
murs aveugles sur linéaire marchand

espace dédié à la voiture

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

CENTRE COMMERCIAL CHAMPS PLAISANTS : UNE CONFIGURATION OBSOLÈTE DU CENTRE









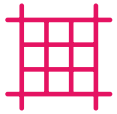
- une configuration obsolète et peu optimale du centre commercial, génératrice de zones mortes : rideaux fermés, murs aveugles
- un centre vieillissant et dégradé : vitrines/ enseignes vieillottes et mal entretenues, structure porteuse âbimée
- des terrasses en vis à vis des places de stationnement générant des espaces extérieurs peu qualitatifs,
- un nombre de places de stationnement important assurant une bonne accessibilité des commerces en voiture

rideaux fermés

espace de circulation piétonne non valorisé

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

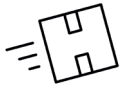
«QUELLES ACTIONS VOUS FERAIENT FRÉQUENTER D'AVANTAGE LES COMMERCES DU QUARTIER?» selon les habitants



32 % **PLUS DE DIVERSITÉ DE COMMERCES** *(soit 136 personnes)*



15 % **PLUS DE COMMUNICATION** *(soit 47 personnes)*



14 % **DÉVELOPPER LA LIVRAISON À DOMICILE** *(soit 42 personnes)*



13 % **AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ** *(soit 39 personnes)*



12 % **BAISSER LES PRIX** *(soit 35 personnes)*



12 % **AMÉLIORER L'ENVIRONNEMENT URBAIN** *(soit 35 personnes)*

dans une moindre mesure : PLUS DE STATIONNEMENT (10%),PLUS D'ANIMATION (9%), PLUS DE SÉCURITÉ (9%), MODIFIER LES HORAIRES D'OUVERTURE (8%), AMÉLIORER L'ACCUEIL (7%)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE LOCALISATION CONFIDENTIELLE DU CENTRE COMMERCIAL DES CHAMPS PLAISANTS LIMITANT LA VISIBILITÉ DES COMMERCES DEPUIS LES FLUX EXTÉRIEURS

UNE BONNE VISIBILITÉ DU CENTRE COMMERCIAL SAINT-PIERRE DEPUIS LES FLUX MAIS UNE ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE PEU SÉCURISÉE

DES ATTENTES DE LA PART DES HABITANTS SOULIGNANT LE BESOIN D'UNE ÉVOLUTION GLOBALE ET COMPLÈTE DE L'OFFRE

UNE INSATISFACTION DES COMMERÇANTS CONCERNANT LE MANQUE D'ANIMATION GÉNÉRALE ET LA DÉGRADATION DES ESPACES PUBLICS

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



3 UN POTENTIEL À RECONSIDÉRER POUR FAVORISER LE FONCTIONNEMENT DU PÔLE

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DES NIVEAUX DE LOYERS AU-DESSUS DE LA MOYENNE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE

SUR 11 COMMERCES

5 - CENTRE COMMERCIAL SAINT-PIERRE
2 - CENTRE COMMERCIAL CHAMPS PLAISANTS
4 - COMMERCES HORS CENTRE COMMERCIAUX

126 €
€/M²/HC/AN

82% DE LOCATAIRES
SOIT 9 COMMERCES

■ des valeurs locatives supérieures aux moyennes constatées dans les quartiers politique de la ville

VS

90-95
€/M²/CC/AN

MOYENNE
QUARTIER
POLITIQUE
DE LA VILLE

Rappel méthodologique : cette estimation est basée sur les données déclaratives issues de l'enquête commerçants. Tous les commerçants n'ont pas souhaité divulguer le montant de leur loyer.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

CENTRE-COMMERCIAL SAINT PIERRE : DES COMMERCES EN DIFFICULTÉS

COMMERCE	SURFACE VENTE+RÉSERVE	CHIFFRE D'AFFAIRES	NIVEAU DU CA	LOYER/AN	VALEUR LOCATIVE	VOLONTÉ DE CESSER OU TRANSMETTRE L'ACTIVITÉ
Restauration	150 m²	**38 000 €**	en baisse	9 600 €	64 €/M²/AN	oui
Boucherie El Ksiba	80 m²	**1er exercice**	1er exercice	6 960 €	87 €/M²/AN	ouvert à possibilité
Restaurant Chez Hamza	120 m²*	**1er exercice**	1er exercice	8 400 €	70 €/M²/AN	non
Bar Le prévu	147 m²	**100 000 €**	baisse	propriétaire	-	oui
Restauration Eden bar**	50 m²				-	oui
Pharmacie Grillades chez Hamdi**	110 m²	**2 000 000 €**	NC	36 000 €	327 €/M²/AN	non
Boulangerie	200 m²	**300 000 €**	baisse	14 400 €	72 €/M²/AN	oui
Boulangerie Au pain doré		**490 000 €***	NC			
Pharmacie	375 m²	**2,6 M €***	NC			NC
Vival		**1 000 000 €**	NC			
Restauration My chicken	70 m²	**144 000 €**	NC	10 560 €	150 €/M²/AN	oui
Bazar-épicerie Chez Adil bazar	90 m²	**45 000 €**	stagnation	7 800 €	87 €/M²/AN	non
Boucherie Baraka	200 m²	**700 000 €**	stagnation	7 200 €	36€/M²/AN	non

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



5 883 HABITANTS EN 2018 À 10 MINUTES À PIED

19 % ouvrier
DANS LA ZONE DE CHALANDISE

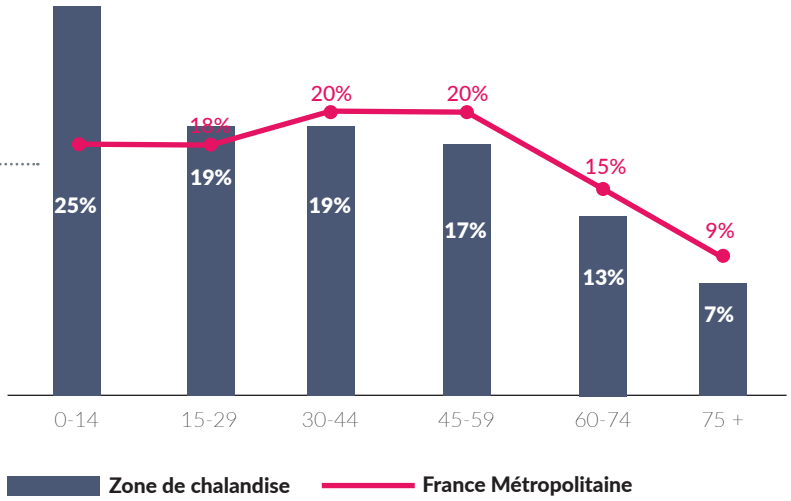
VS.

13 %
EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

23 % autres, sans activités prof.
DANS LA ZONE DE CHALANDISE

VS.

16 %
EN FRANCE MÉTROPOLITAINE



UNE ZONE DE CHALANDISE À REVENU MOYEN ÉLEVÉ

REVENU* MOYEN ZONE DE CHALANDISE

€ 25 508

VS

REVENU MOYEN DE SENS
33 840 €

REVENU MOYEN DE L'YONNE
42 990 €

REVENU MÉDIAN EN FRANCE MÉTROPOLITAINE
46 230 €

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

programmation existante

10 café-bar-resaturants - 600-700 m²

5 alimentations générale - 500-600 m²
dont 1 épicerie bazar et 1 supermarché Vival

3 boucheries - 350 m²

2 boulangeries- 400 m²

2 pharmacies - 210 m²

1 bar presse - 100 m²

1 coiffeur - 30-40 m²

4 services - 200-250 m²

2 390-2650 m² aujourd'hui

programmation au regard du potentiel disponible

1 bar-brasserie + 1 restauration rapide - 200-250 m²

1 superette- 500-600m²
avec une section alimentaire exotique

1 boucherie - 150-200 m²

1 boulangerie/pâtisserie - 150-200 m²

1 pharmacie - 200-250 m²

1 tabac/presse/papeterie - 100-150 m²

1 coiffeur - 40-50 m²

1 banque- 80-120 m²

1 auto-école - 50 m²

1 470-1 800 m² de surface commerciale déployable

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE ZONE PEU DENSÉMENT PEUPLÉE ET UN PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE FRAGILE

UNE OFFRE COMMERCIALE FRAGILE AVEC DES COMMERCES DONT LES CHIFFRES D'AFFAIRES SONT INFÉRIEURS AU SEUIL DE VIABILITÉ

UNE OFFRE EXISTANTE SURDIMENSIONNÉE PAR RAPPORT AU POTENTIEL ÉCONOMIQUE DU QUARTIER

UNE MULTIPOLARISATION DE L'OFFRE ENTRAÎNANT UNE DILUTION DES FLUX DE CLIENTÈLE ET DES DIFFICULTÉS POUR DE NOMBREUX COMMERCES

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Partie 2
Diagnostic économique

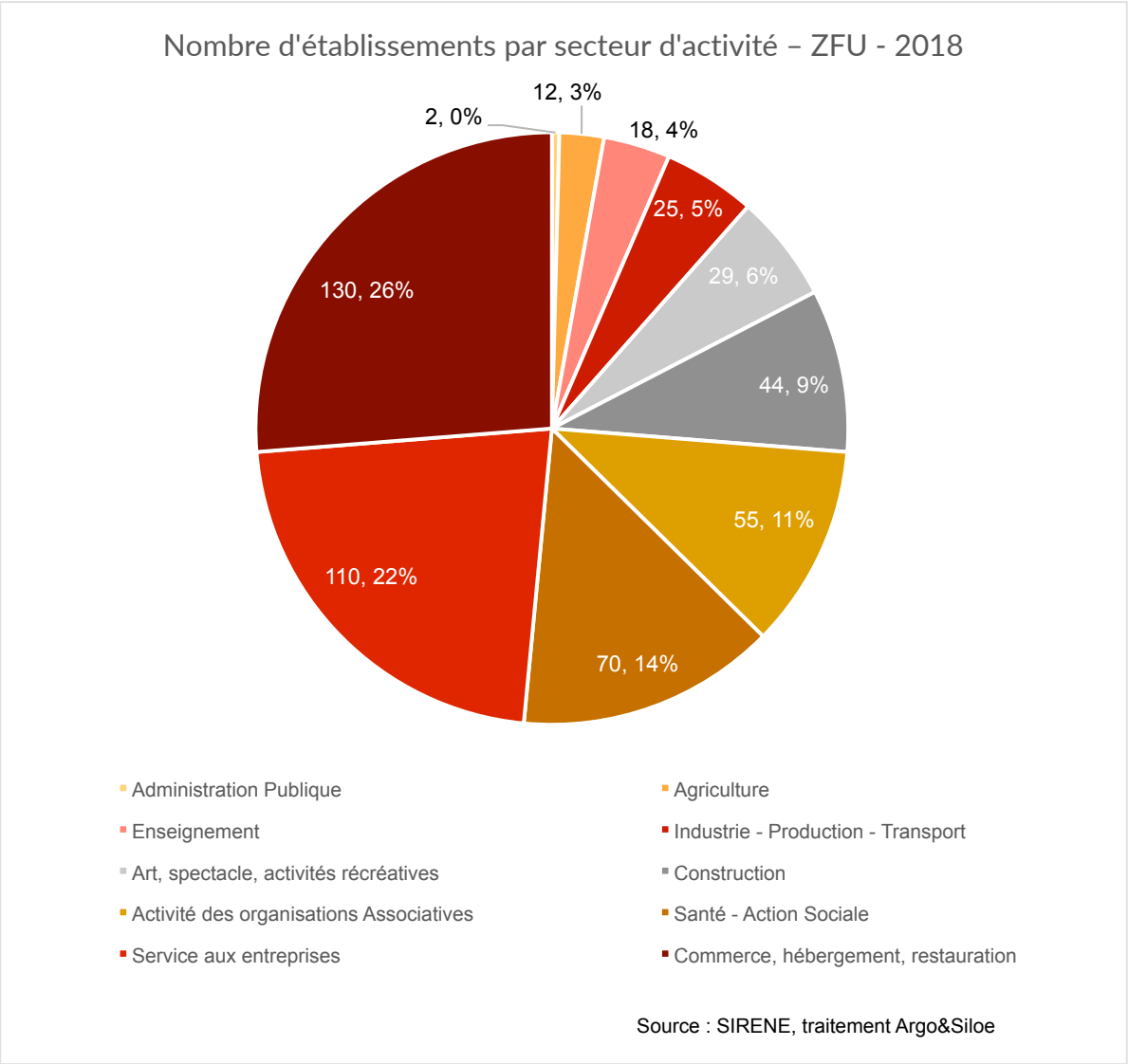
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



1 DIAGNOSTIC DU TISSU ÉCONOMIQUE DU QUARTIER ET DE LA ZFU

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UN TISSU ÉCONOMIQUE EN APPARENCE FOURNI À L'ÉCHELLE DE LA ZFU



- **500 établissements** dans la ZFU et un tissu diversifié
- Des **entreprises moins employeuses** qu'à l'échelle communale : 72% sans salarié contre 54% à Sens
- Un **tissu marqué par une plus forte représentation de la construction et des commerces** qu'à Sens.
- Un tissu qui reste peu structuré car la plupart des structures de taille importante relève de l'action sociale ou de la santé.
- Les **services aux entreprises et le commerce concentrent les microentreprises et les TPE/ PME**.

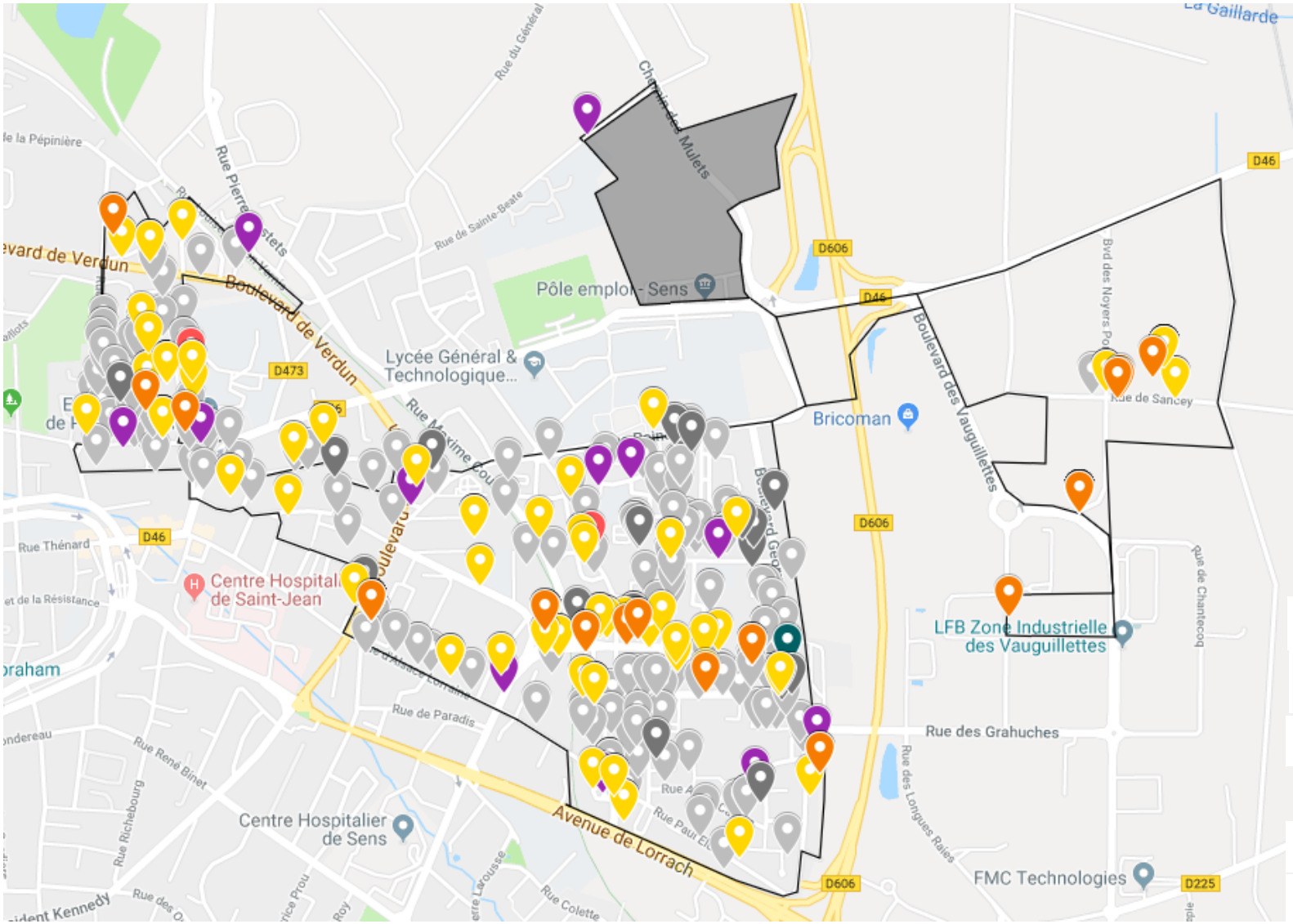
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UN TISSU ÉCONOMIQUE EN APPARENCE FOURNI À L'ÉCHELLE DE LA ZFU



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

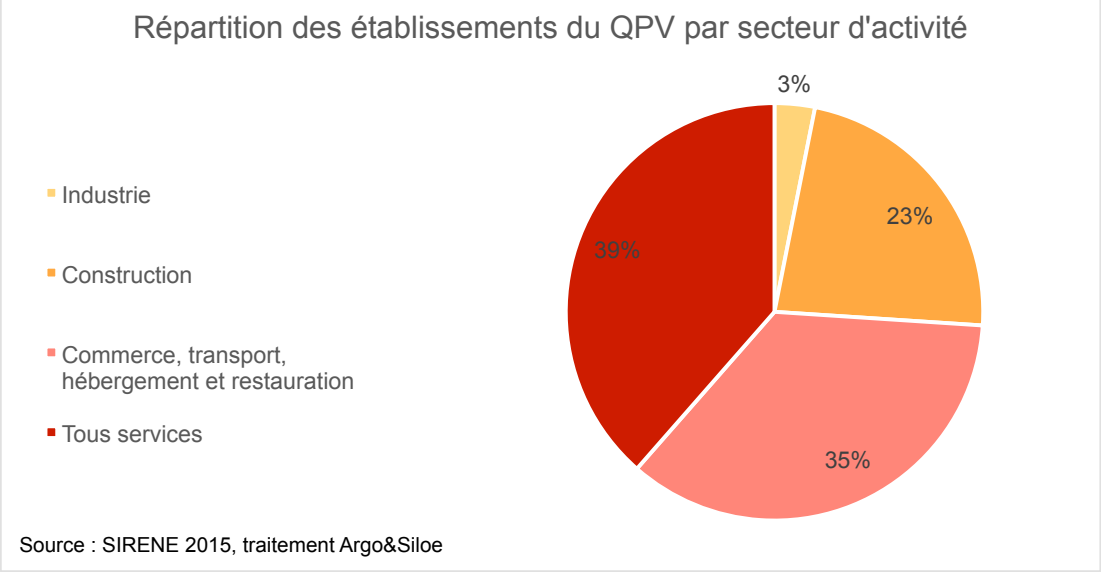
UN TISSU ÉCONOMIQUE EN APPARENCE FOURNI À L'ÉCHELLE DE LA ZFU



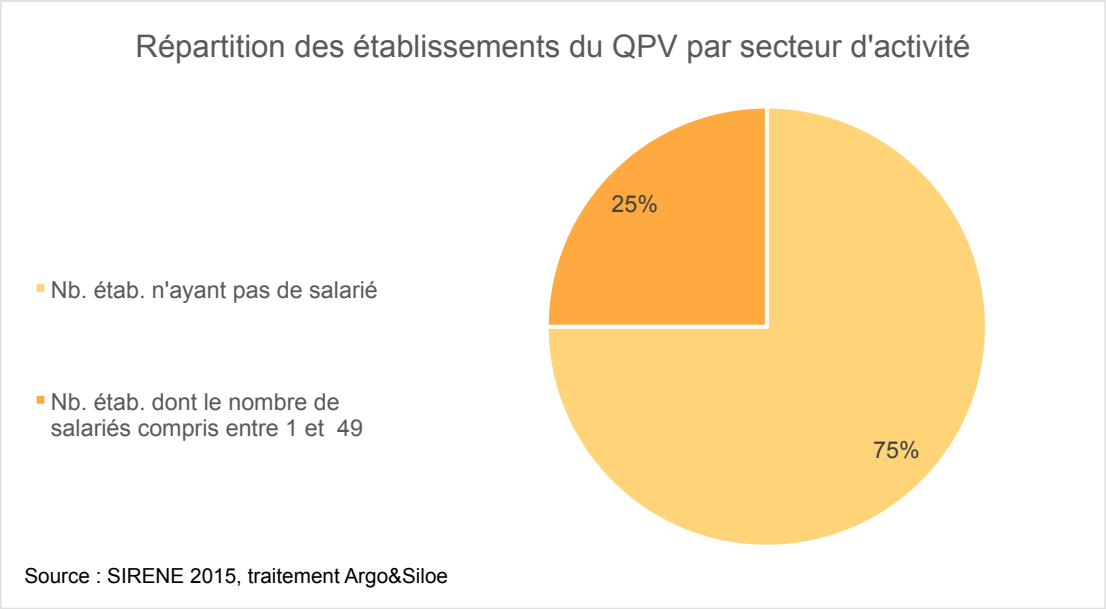
- Non employeur
- 0 salarié
- 1 à 10 salariés
- 10 à 50 salariés
- 50 à 250 salariés
- 250 à 5000 salariés
- +5000 salariés

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

...MAIS PLUS RETREINT DANS LE QUARTIER PRIORITAIRE



Source : SIRENE 2015, traitement Argo&Siloe



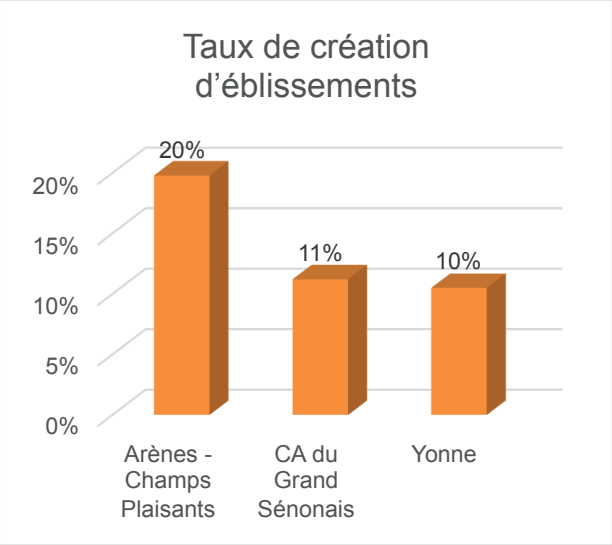
Source : SIRENE 2015, traitement Argo&Siloe

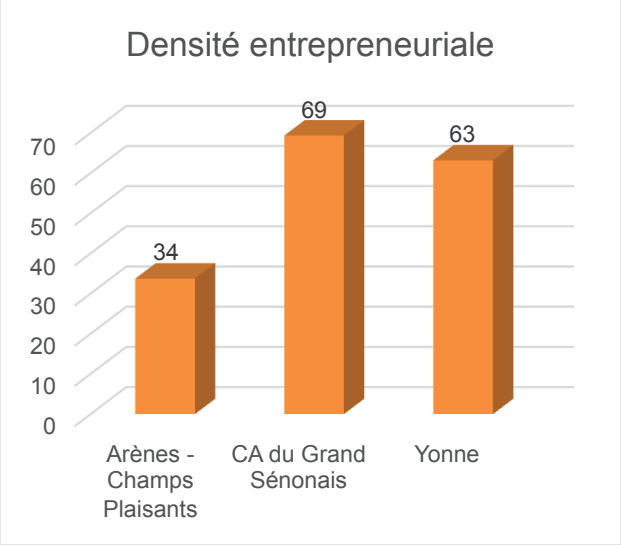
- **96 établissements** dans le quartier Arènes-Champs Plaisants
- **75% d'établissements sans salarié**
- **Une hypertrophie des services, notamment aux particuliers et de la construction**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE DYNAMIQUE ENTREPRENEURIALE PLUTÔT FRAGILE

Territoire	Nb établissements	Nb créations établissements
Arènes - Champs Plaisants	96	19
CA du Grand Sénonais	3 621	406
Yonne	20 511	2 153





- **Des acteurs locaux qui pressentent une dynamique entrepreneuriale forte sur le quartier :**
  - des porteurs de projet captés par les structures d'accompagnement à la création présentes sur le quartier – mais une absence de données chiffrées
  - un taux de création relativement important : 20%

- **Une dynamique de création d'activité pourtant à nuancer :**
  - un nombre de création finalement relativement faible : 19 créations
  - une densité entrepreneuriale faible révélant la faible propension à entreprendre des habitants du quartier par rapport aux habitants de l'agglomération et du département

- **Peu de besoins en immobilier exprimés par les porteurs de projet / créateurs :**
  - peu/pas de besoins identifiés par les structures de la création
  - pas de volonté des entreprises implantées à domicile de bénéficier de locaux professionnels – *enquête entreprises*

- **Des besoins à préciser avec la Fabrique à entreprendre**

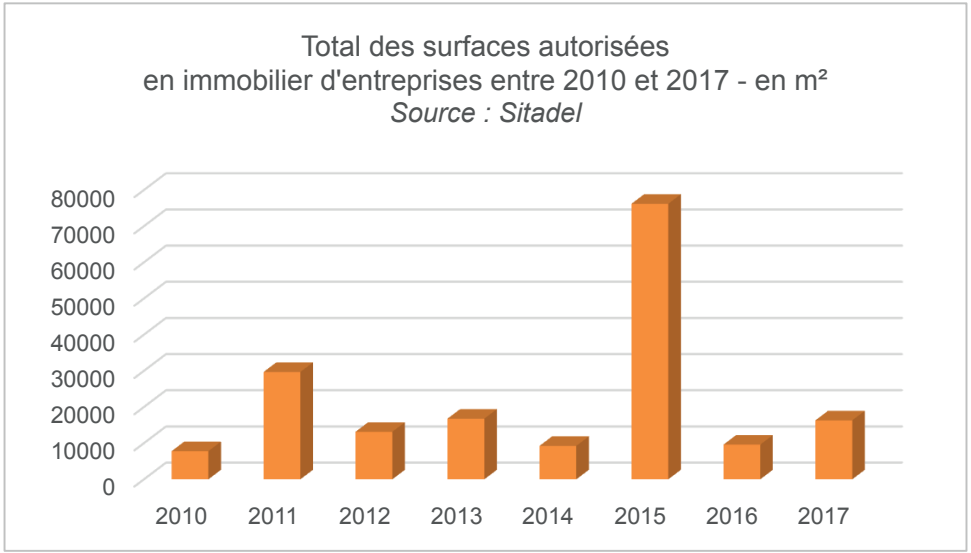
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



2 MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ET BESOINS DES ENTREPRISES

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

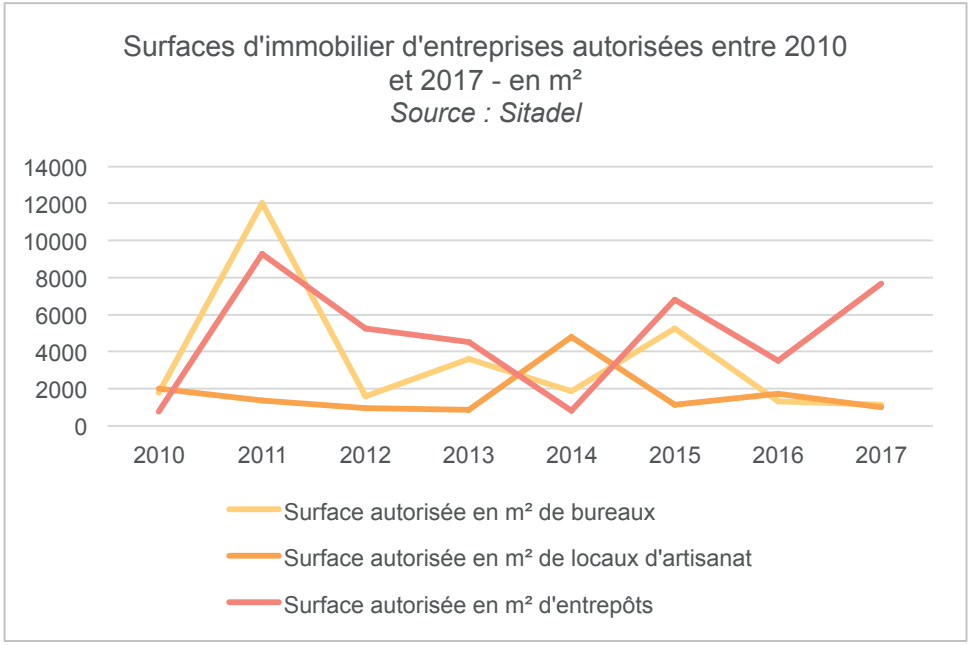
UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ATONE ET NON SPÉCIALISÉ

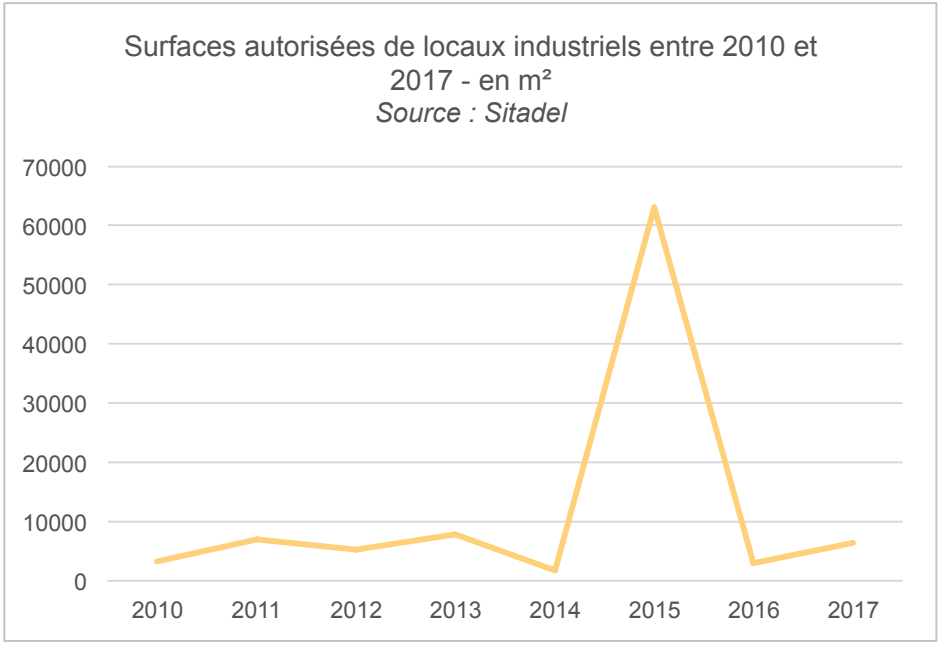


- **Un marché de l'immobilier d'entreprises relativement atone :**
  - des surfaces autorisées entre 10 000 et 15 000 m²
  - des pics en 2011 et 2015 liés à la sortie de programmes d'envergure – un marché porté des projets à l'opportunité

- **Un marché peu spécialisé – sans segment qui tire le marché**
  - des surfaces autorisées concentrées entre 2 000 et 5 000 m² pour tous les segments (hormis les locaux artisanaux)

- **Des acteurs locaux ayant peu de visibilité sur les tendances du marché et la demande type**
  - des demandes davantage axées sur les locaux industriels et locaux artisanaux
  - pas de carences fortes observées sur des produits immobiliers ou sur le parcours résidentiel des entreprises

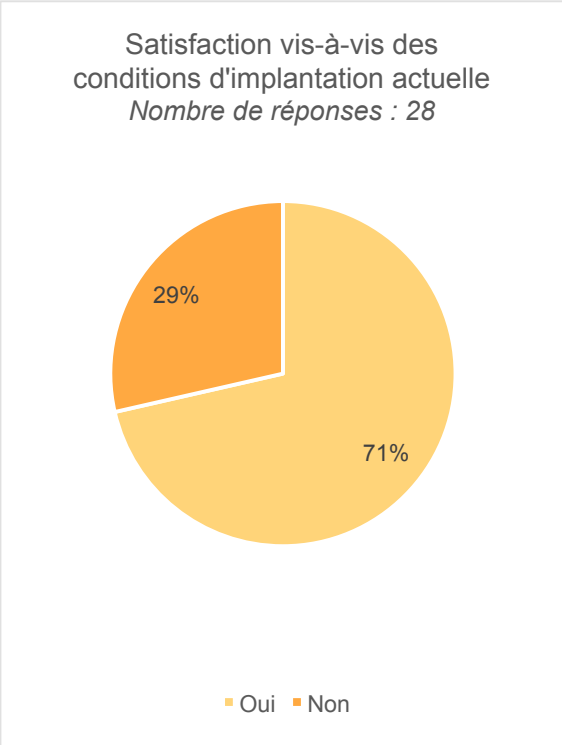


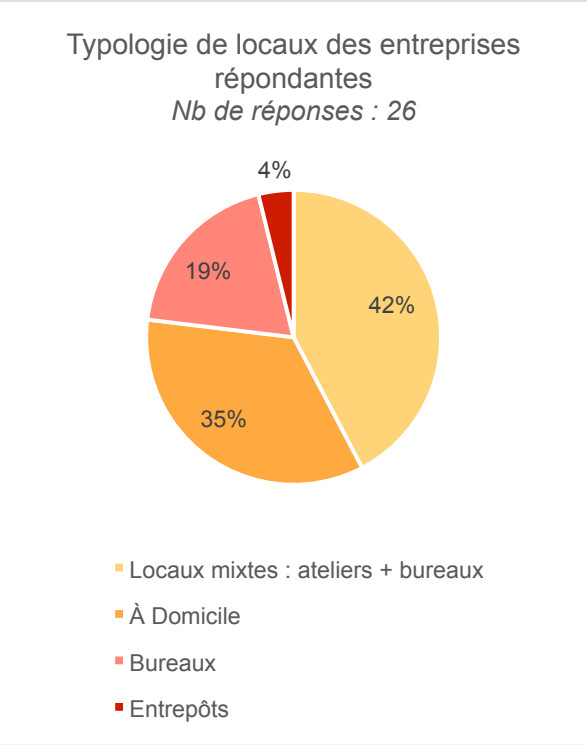


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE DEMANDE PEU MARQUÉE À L'ÉCHELLE DE LA ZFU

- Enquête entreprises sur les besoins en matière de services (entreprises et salariés), de recrutement et en locaux des entreprises implantées
- ***Périmètre d'étude :*** entreprises implantées dans le QPV des Arènes et des Champs Plaisant, et plus globalement sur le secteur de la ZFU et de la ZI des Vauguillettes
- ***Mode de diffusion :*** enquête adressée du 1er octobre au 29 octobre 2018 par mail et par téléphone par le cabinet Argo & Siloe
- ***Nombre de réponses obtenues :*** 30





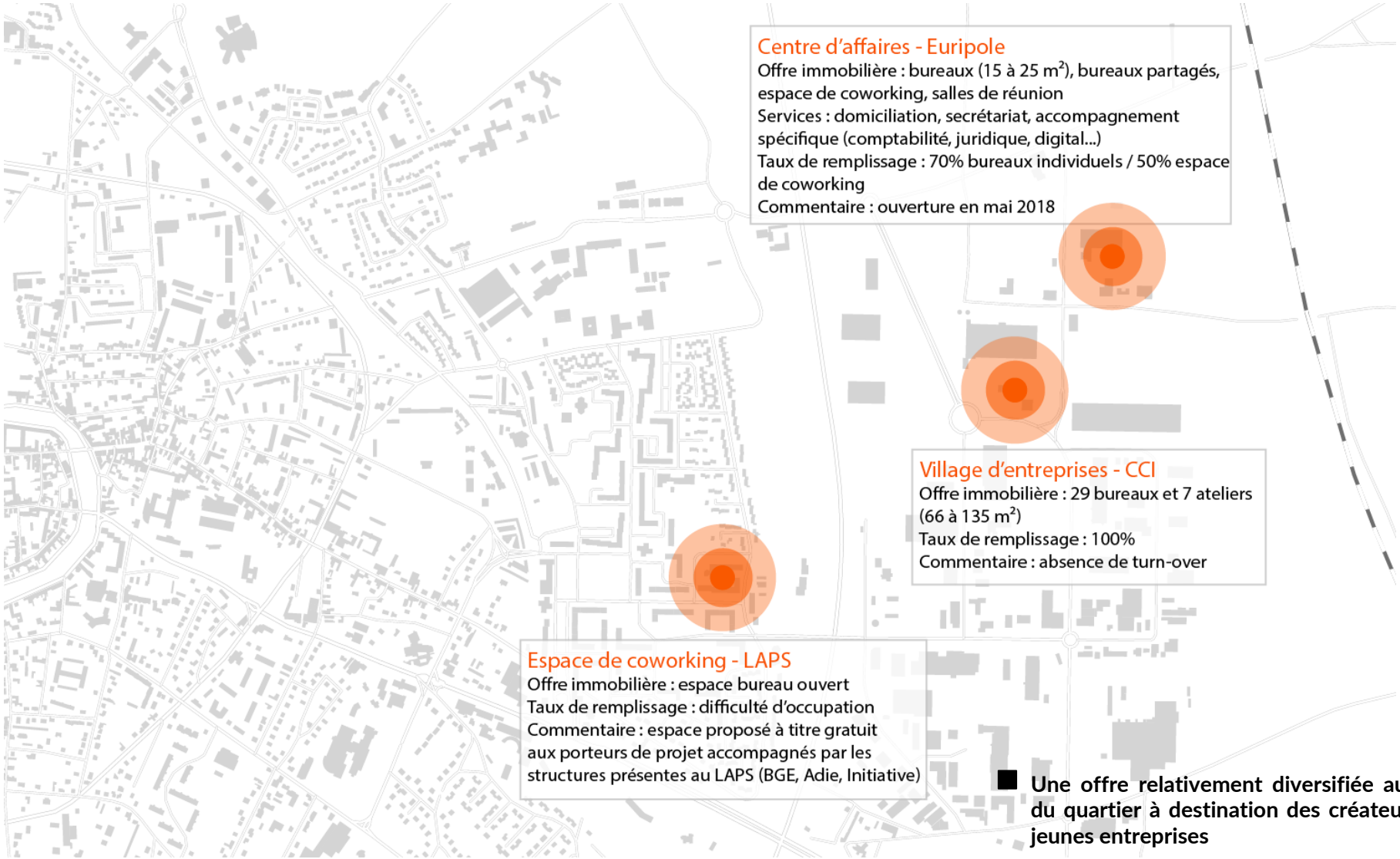
Source : Enquête entreprises, traitement Argo&Siloe

SECTEUR ZFU / ZI des VAUGUILLETTES

- **Des entreprises sondées majoritairement satisfaites de leurs locaux (71%)**
- **35% des entreprises interrogées implantées à domicile**
  - les 9 structures utilisatrices de leur domicile sont implantés sur le QPV Arènes – Champs Plaisants
  - les raisons de leur installation à domicile : début d'activité, activité ne nécessitant pas de locaux, manque de moyens, …
  - 5 des 9 entreprises ne sont pas satisfaites de cette situation (commerce & artisanat) – pour autant aucune n'exprime de volonté de s'implanter dans un local professionnel
- **Un projet à approfondir autour de petites cellules de stockage à coût maîtrisé**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

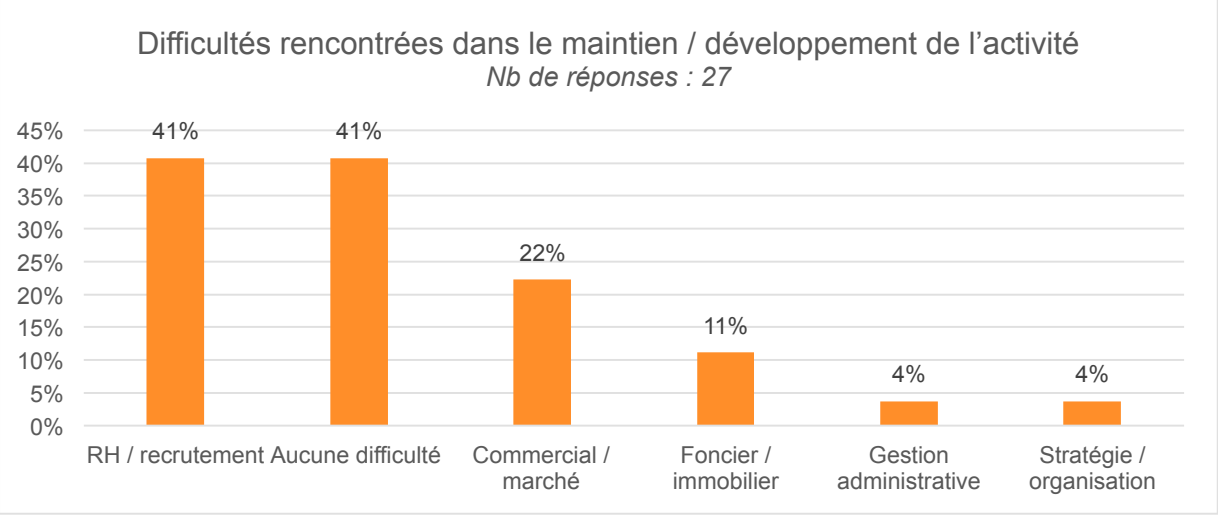
UNE OFFRE IMMOBILIÈRE DÉDIÉE AUX JEUNES ENTREPRISES CONCENTRÉE AUTOUR DU QUARTIER

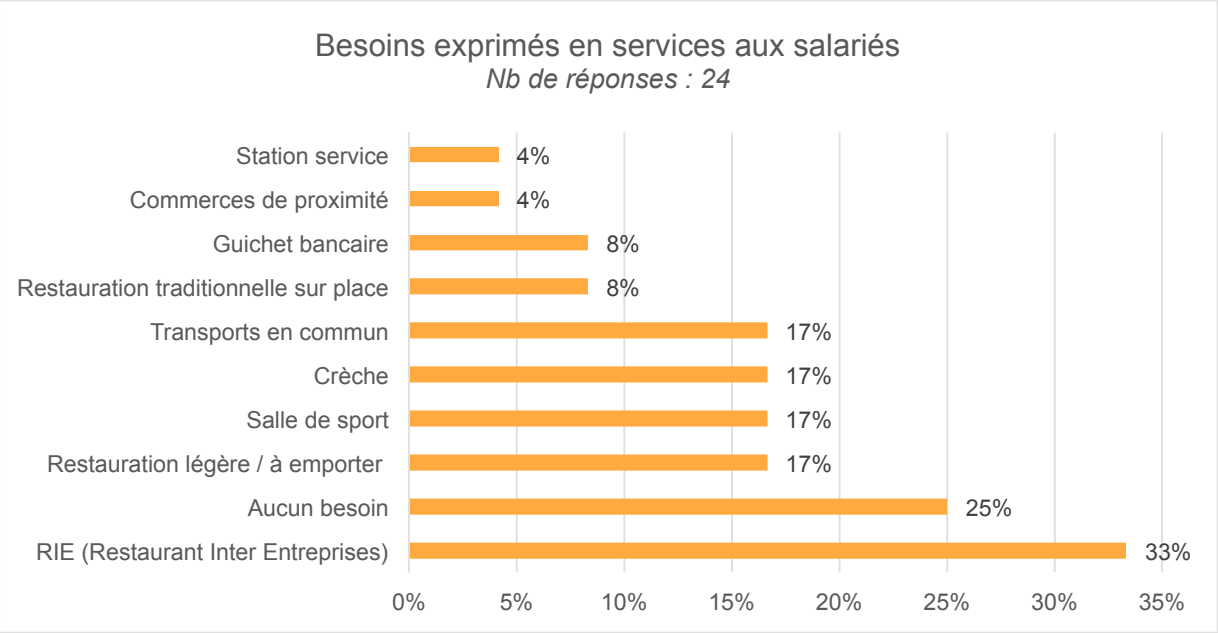


■ **Une offre relativement diversifiée autour du quartier à destination des créateurs et jeunes entreprises**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DES BESOINS EN SERVICES AUX ENTREPRISES LIMITÉS





Source : Enquête entreprises, traitement Argo&Siloe

SECTEUR ZFU / ZI des VAUGUILLETTES

- **Les entreprises expriment peu de besoins en matière de services : 13 entreprises aucun besoin**
  - la gestion et le ramassage des déchets est une problématique pour 3 entreprises (ZI Vauguillettes)

- **11 entreprises expriment leurs difficultés en matière de recrutement**
  - une problématique vraie à l'échelle de l'agglomération
  - un besoin de formation des actifs / demandeurs d'emploi et de mise en relation offre/demande

> 25% des entreprises n'ont pas de besoin en services aux salariés

- **Des besoins aux salariés axés sur une offre de restauration**
  - 14 demandes autour d'un RIE, de la restauration légère ou restauration traditionnelle
  - une offre de restauration limitée sur le quartier et en proximité de la ZI des Vauguillettes
  - un besoin à approfondir : échec du projet de RIE sur l'Ecopark – des habitudes de restauration des salariés peu favorables à ces offres
  - une offre plutôt orientée : food truck, stand sur le marché, restauration légère

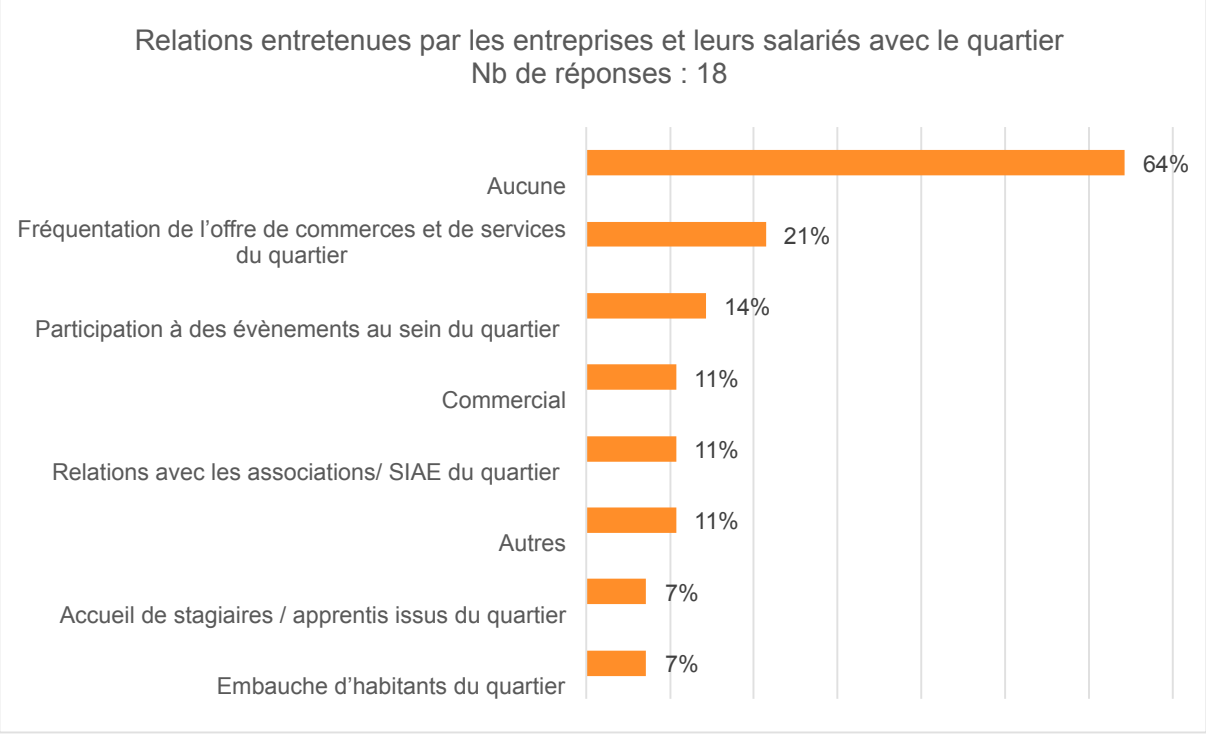
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



3 SERVICES AUX HABITANTS ET ACCÈS À L'EMPLOI

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UN LIEN AUX ENTREPRISES DU ET À PROXIMITÉ DU QUARTIER FAIBLE



Source : enquête entreprises, traitement Argo&Siloe

Nombre d'embauches de personnes issus des QPV dans la ZFU

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre d'embauches	3	12	10	0	0	0

Source : Direccte Bourgogne-Franche-Comté

- **64% des entreprises interrogées (ZFU ou ZI des Vauguillettes)** dans l'enquête **n'entretiennent aucun lien avec le quartier,** et 60% ne souhaitent pas renforcer ces liens

- **Peu d'embauches des habitants des quartiers liées au dispositif ZFU**
  - 25 recensées par la Direccte en 6 ans
  - dans l'enquête, **4 entreprises ont des salariés issus des quartiers prioritaires, correspondant à une douzaine de personnes**

- Pourtant, **des besoins de recrutement importants** – problématique récurrente à l'échelle de l'agglomération

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE OFFRE D'INSERTION FAIBLE

Structure	Type d'IAE	Activité	Effectifs
Les Jardins de la Croisière	ACI	Maraîchage	32
Pénélope Barre	ACI	Services à la personne Collecte / tri / recyclage	50
Déclic Emploi	ETTI	/	/

Source : Argo&Siloe

- Une **offre d'IAE peu diversifiée,** avec essentiellement des chantiers d'insertion, **et peu importante en volume** : 1,8 place pour 100 demandeurs d'emploi (ACI), **territoire considéré comme insuffisamment couvert par la Direccte**

- Besoin **d'une offre de remobilisation et d'une meilleure réponse aux jeunes** dans un délai très court.

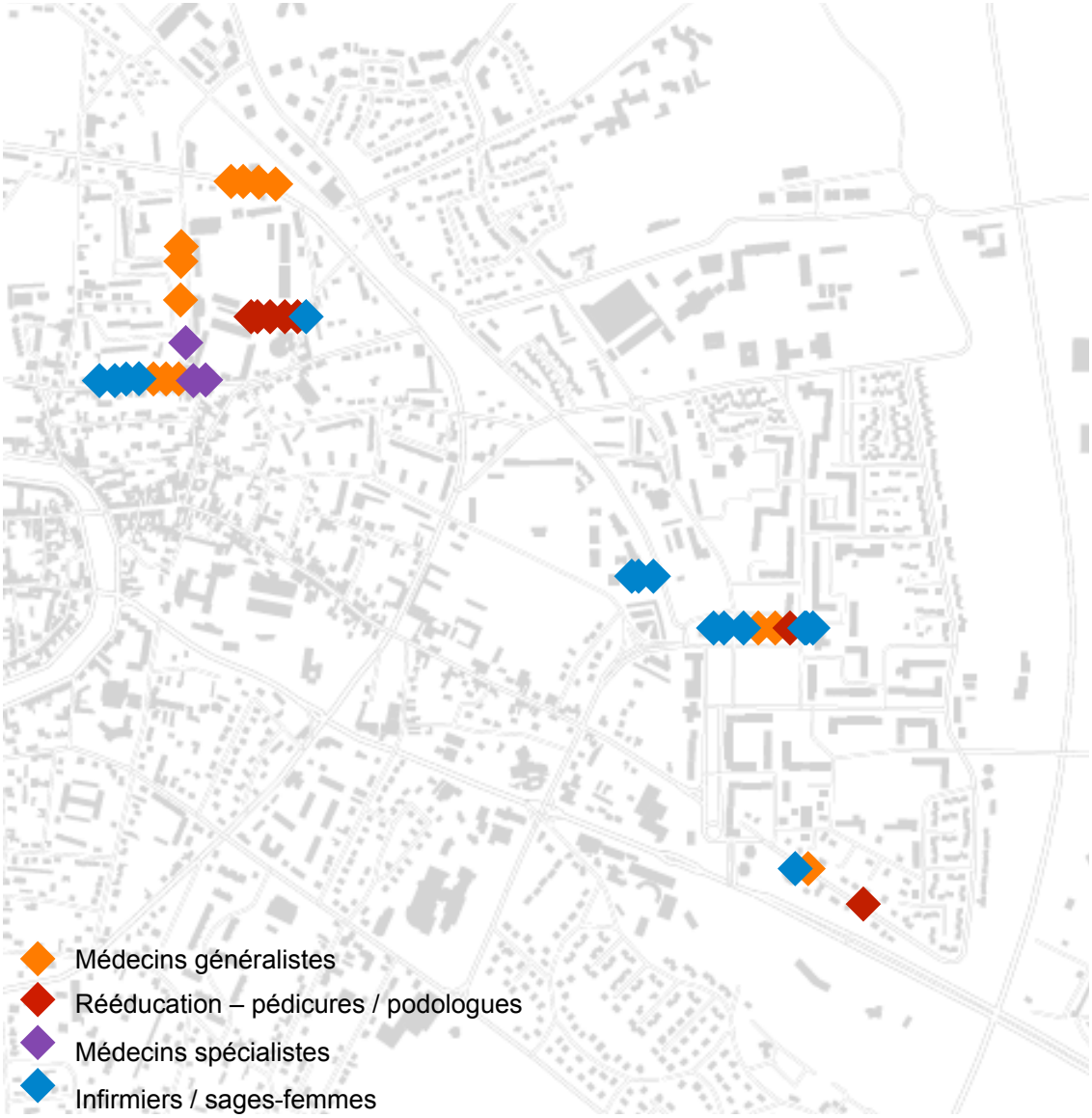
Cantons dont le nombre de salariés en IAE est faible au regard du public ciblé par l'IAE

	Demande d'emploi ABC	Demande d'emploi de longue durée	Bénéficiaire du RSA	Bas niveau de diplôme
Cantons les moins bien couverts par l'IAE (Public présent sur la zone moins le nombre de salariés en IAE, taux de couverture de l'IAE)	Thorigny-sur-Oreuse (942, 17‰), Gatinais en Bourgogne (1 221, 11‰), Sens (3 082, 31‰)	Thorigny-sur-Oreuse (436, 35‰), Gatinais en Bourgogne (546, 23‰), Sens (1 236, 75‰)	Sens (3 082, 31‰), Joigny (809, 44‰)	Tous les cantons à l'exception d'Auxerre (de 6 586 à Thorigny-sur-Oreuse à 12 690 à Sens)
Les 5 Cantons où le public IAE est le plus présent (Public présent sur la zone moins le nombre de salariés en IAE)	Auxerre (3 205), Sens (3 082), Joigny (1 520), Migennes (1 398), Saint-Florentin (1 382)	Auxerre (1 286), Sens (1 236), Joigny (650), Saint-Florentin (1 382), Brienon-sur-Armancon (556)	Auxerre (3 089), Sens (3 033), Joigny (1 546), Migennes (1 261), Tonnerrois (894)	Auxerre (15 796), Sens (12 690), Saint-Florentin (9 874), Tonnerrois (9 359), Joigny (9 286)

Source : ASP 2016, traitement Direccte Bourgogne-Franche-Comté, Sese.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE OFFRE MÉDICALE INSUFFISANTE ?



- **60%** des répondants à l'enquête consommateurs souhaitent une offre médicale renforcée.
- 38 professions médicales à l'échelle de la ZFU, mais une part importante d'infirmiers et de sages-femmes, 13 généralistes et 3 spécialistes.
- Une offre médicale effectivement faible aux Champs Plaisants, composée essentiellement d'infirmiers et de sages-femmes, seulement 5 médecins. Une offre médicale plus conséquente à proximité des Arènes (néanmoins situées aux franges du quartier).

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SYNTHÈSE : UN POTENTIEL ÉCONOMIQUE LIMITÉ MAIS DES MICRO-PROJETS POSSIBLES

PEU DE MIXITÉ FONCTIONNELLE À CE JOUR OU DE SPÉCIFICITÉS ÉCONOMIQUES FORTES

MARCHÉ IMMOBILIER / FONCIER ÉCONOMIQUE FAIBLE DANS L'AGGLOMÉRATION

PAS DE BESOINS AVÉRÉS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS POUR DES ENTREPRENEURS

UNE VOCATION ÉCONOMIQUE QUI PEUT SE DÉCLENCHER AUTOUR DE MICRO-PROJETS EN LIEN AVEC LES CIRCUITS-COURTS ET L'ÉCONOMIE SOLIDAIRE

↓

ARÈNES-CHAMPS PLAISANTS

LA FABRIQUE DE PROXIMITÉ

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Premiers éléments de stratégie

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

3 ENJEUX IDENTIFIÉS

1 - RENFORCER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE EN RECONFIGURANT L'ORGANISATION DE L'OFFRE

2 - DÉFINIR UNE OFFRE COMMERCIALE EN ADÉQUATION AVEC LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE DU QUARTIER

3 - DÉVELOPPER DES PROJETS AUTOUR DES BESOINS DES HABITANTS/ENTREPRISES ET DYNAMIQUES LOCALES

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

1- RENFORCER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE EN RECONFIGURANT L'ORGANISATION DE L'OFFRE

- au regard du potentiel évalué, requestionner l'organisation des linéaires actifs du quartier afin de participer à la création d"une centralité identifiable
- renforcer l'attractivité du pôle par une remise en valeur du bâti commercial
- améliorer la visibilité et l'accessibilité des commerces : signalétique, maintien du stationnement, accessibilité piétonne sécurisée
- questionner le devenir et la programmation active des locaux à plus faible potentiel marchand

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

2- DÉFINIR UNE OFFRE COMMERCIALE EN ADÉQUATION AVEC LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE DU QUARTIER

- interroger la programmation commerciale du quartier et le devenir des activités afin de répondre au potentiel identifié

- soutenir l'offre commerciale non sédentaire afin de participer à l'animation de quartier et créer de la destination (événements saisonniers ou en lien avec les manifestations culturelles et sportives type Fête de la Musique)

- diversifier l'offre commerciale et les prestations clients : livraison à domicile, relais-colis, offre exotique au sein de la supérette

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

3- DÉVELOPPER DES PROJETS AUTOUR DES BESOINS DES HABITANTS/ ENTREPRISES ET DYNAMIQUES LOCALES

autour des circuits courts alimentaires

- un besoin de restauration signalée par les entreprises et acteurs installés dans le quatier
- un marché alimentaire qui fonctionne bien
- des espaces vides suite aux démolitions qui pourraient retrouver des fonctions grâce à l'agriculture urbaine (constat Indiggo)
- des acteurs sur lequels s'appuyer autour de la vente et de la transformation des aliments : épicerie sociale et solidaire, La Plaine des Saveurs - activité de traiteur réalisée par un groupe de femmes

autour du réemploi et de la gestion urbaine de proximité

- un besoin identifié de GUP renforcée, fait par Indiggo
- un besoin exprimé par les entreprises autour de la gestion et du ramassage des déchets
- des acteurs qui interviennent dans le champ de la collecte, du tri (Pénélope Barre)

autour d'une offre de formation / insertion sur le numérique et l'industrie

- un projet de FabLab au sein du lycée, qui pourrait être utilisé pour la formation des jeunes et pour créer des passerelles entre jeunes et entreprises ayant besoin de recruter
- un besoin d'offre innovante pour les jeunes

autour d'une offre médical renforcée ?

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

INTENCITÉ
ATELIER D'URBANISME COMMERCIAL

siège social 33 cité industrielle 75011 Paris
r&d station F 5 parvis Alan Turing 75013 Paris
01 43 58 19 37
06 60 76 24 41
nicolas.bonnefoy@intencite.eu

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

«ARÈNES-CHAMPS PLAISANTS PÉRENNISER LE SERVICE AUX HABITANTS ET L'EMPLOI»







ÉTUDE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL DU QUARTIER DES ARÈNES ET DES CHAMPS PLAISANTS À SENS

COMITÉ DE PILOTAGE PHASE STRATÉGIE - 08/02/2019

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DÉROULÉ DE L'ÉTUDE



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

00 PRÉAMBULE

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SYNTHÈSE DIAGNOSTIC COMMERCIAL

une offre redondante entre les deux centres commerciaux avec une présence de nombreux doublons

un environnement concurrentiel dense fragilisant la fréquentation des commerces du quartier

une fréquentation inégale des polarités commerciales marquée par une fragilisation du centre commercial Saint- Pierre

une offre peu diversifiée qui se structure autour de la restauration, de l' alimentaire et de la proximité

la présence d'un marché favorisant la fréquentation des commerces alentours

une surface commerciale sur-dimensionnée par rapport au potentiel théorique issu de l'étude de marché

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

programmation existante

hors activité médicale

9 café-bar-restaurants - 905-940 m²

5 alimentations générale- 695-715 m²
dont 1 épicerie bazar et 1 supermarché Vival

3 boucheries - 340-350 m²

2 boulangeries- 400 m²

2 pharmacies - 220-230 m²

1 tabac presse - 110-120 m²

1 coiffeur - 30 m²

5 services - 390-400 m²
2 auto-école, 1 banque, 1 distributeur automatique, 1 agence immobili!re

potentiel commercial théorique issu de l'étude de marché

1 bar-brasserie + 1 restauration rapide - 200-250 m²

1 superette- 500-600m²
avec une section alimentaire exotique

1 boucherie - 150-200 m²

1 boulangerie/pâtisserie - 150-200 m²

1 pharmacie - 200-250 m²

1 tabac/presse/papeterie - 100-150 m²

1 coiffeur - 40-50 m²

1 banque- 80-120 m²

1 auto-école - 50 m²

3 090 -3 185 m² aujourd'hui vs **1 470-1 800 m²** de surface commerciale déployable

→ soit **1 385-1 620 m²** de surface commerciale excédentaire

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SYNTHÈSE DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

peu de mixité fonctionnelle à ce jour ou de spécificités économiques fortes

marché immobilier / foncier économique faible dans l'agglomération

pas de besoins avérés de locaux d'activités pour des entrepreneurs

une vocation économique qui peut se déclencher autour de micro-projets en lien avec les circuits-courts et l'économie solidaire

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

1

Répondre à l'ensemble des besoins de proximité des habitants via une palette complète de commerces et services

2

Inscrire l'activité dans un cadre favorisant son bon fonctionnement en termes d'accès/sécurité/visibilité

3

Favoriser l'animation du quartier en remettant en scène les attracteurs d'ores et déjà existants, du marché aux associations

4

Accompagner le développement économique du quartier afin de permettre la régénération d'emplois locaux améliorant la situation socio-économique du quartier

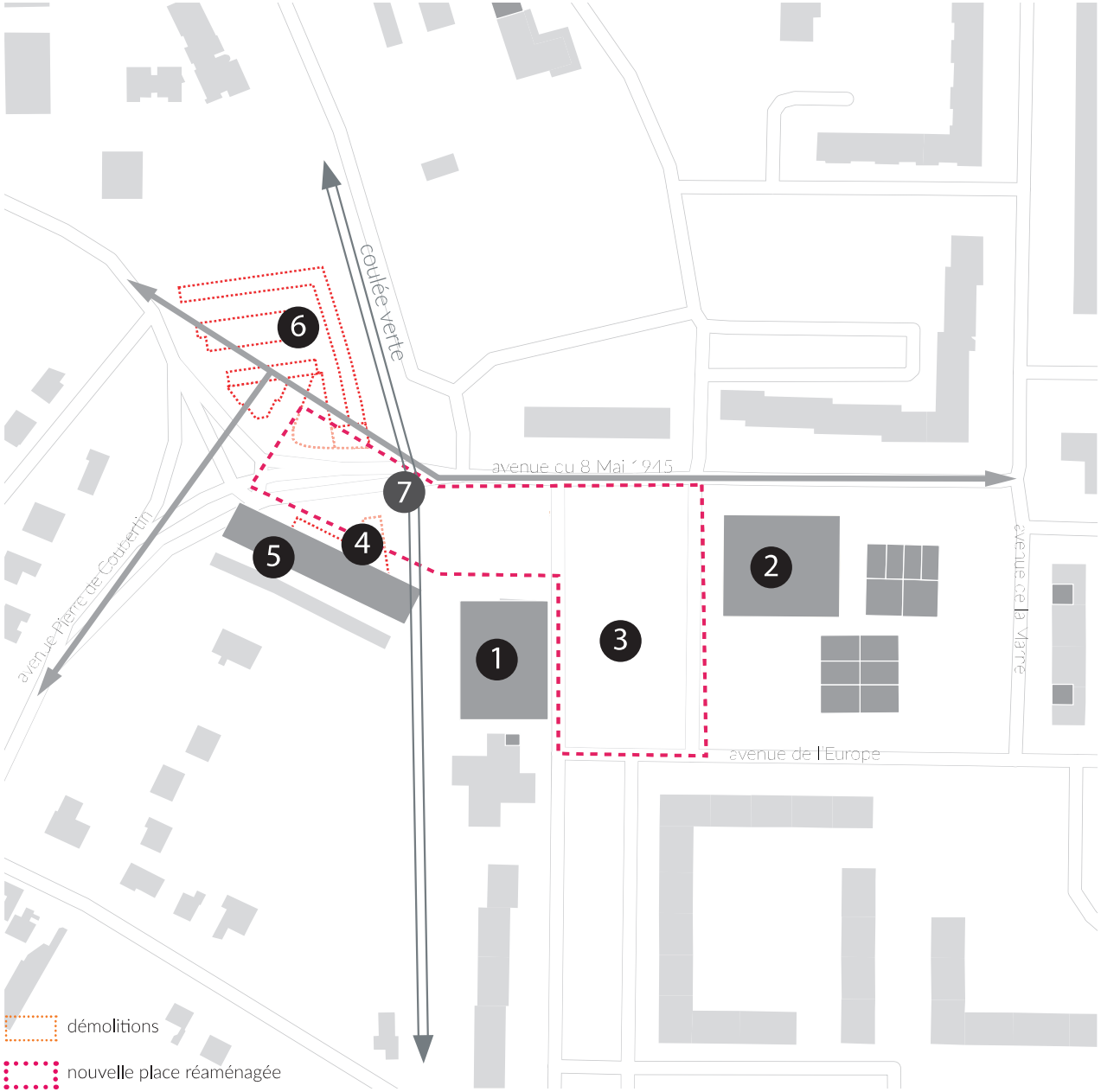
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

01 LES PRINCIPES DE LA STRATÉGIE COMMERCIALE ET ÉCONOMIQUE DANS LE CADRE DU PROJET URBAIN

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

01. LES PRINCIPES DE LA STRATÉGIE COMMERCIALE ET ÉCONOMIQUE DANS LE CADRE DU PROJET URBAIN

LE SCÉNARIO D'ÉVOLUTION DU COEUR DE QUARTIER



1 Démolition-construction du centre d'animation des Champs Plaisants

2 Construction du bâti commercial des Champs Plaisants

3 Réhabilitation de la place existante

4 Rachat des murs du centre commercial Saint-Pierre Sud pour démolition

3 évictions
1 bar
1 restauration rapide
1 alimentation exotique

1 transfert hors quartier
1 pharmacie

5 Construction d'un programme de logements avec ou sans rez-de-chaussée actifs

Programmation envisageable en cas de rez-de-chaussé actifs :
- *boutique Ressourcerie-local animation - 700 m² - 1 000 m²*
- *pôle médical - 150 m²*

6 Rachat et démolition du centre commercial Saint-Pierre Nord et des stationnements en box

5 transferts
1 boucherie
1 auto-école
1 cabinet infirmier
1 banque
1 restaurant

2 évictions
1 coiffeur
1 restauration rapide

7 Requalification des espaces publics et de l'entrée de quartier

Extension de la place et espaces verts
Restructuration du carrefour Coubertin/le Vif/8 Mai

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SAINT-PIERRE

↓

Démolition de l'ensemble du centre commercial

Construction d'un **programme mixte à rez-de-chaussé actif** (services aux habitants) ou uniquement d'un programme de logement

INTERVENTION DE LA COLLECTIVITÉ PUBLIQUE

CHAMPS PLAISANTS

↓

Reconstruction d'un bâti commercial sur l'ancien emplacement du SPAR et de la Poste
(début des travaux de l'enveloppe extérieure du bâti prévus pour le printemps 2019)

Projet de **rénovation du bâti** existant par les copropriétaires **- à confirmer**
(vote des copropriétaires : février et mars 2019)

INITIATIVES PRIVÉES

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DÉVELOPPER LES CIRCUITS-COURTS ALIMENTAIRES

PÉPINIÈRE D' ENTREPRISES À VOCATION AGRICOLE

Déployer un espace test agricole : mise à disposition des parcelles pour de jeunes agriculteurs pendant 2 à 3 ans pour tester leur activité

FAVORISER LE RÉEMPLOI ET LA GESTION DE PROXIMITÉ

RECYCLERIE PÉNÉLOPE BARRE

Développer et valoriser les actions de réemploi, de recyclage et de tri au sein du quartier en s'appuyant sur un acteur reconnu du territoire

FAVORISER LA FORMATION ET L' INCLUSION NUMÉRIQUE

RÉSEAU D'APPRENTISSAGE DU NUMÉRIQUE

Favoriser l'inclusion numérique par une mise en réseaux des divers lieux de sensibilisation du quartier : centre social, lycée – fablab, LAPS, cité éducative …

RENFORCER L' OFFRE MÉDICALE

CABINET MÉDICAL GÉNÉRALISTE

Renforcer l'offre médicale du quartier par la création d'un local pour un généraliste ou un pôle médical dédié au regroupement de professionnels

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



1 Implantation de la ressourcerie Pénélope BARRE

hypothèse d'implantation 1 :

Relocalisation de l'ensemble de l'activité (atelier et boutique) sur un foncier d'un seul tenant :

- au Sud du Parc des Grahuches (terrain classé en zone naturelle nécessitant de modifier le PLU pour le rendre constructible)

- sur le foncier libéré le long de l'Avenue de l'Europe

hypothèse d'implantation 2 :

Relocalisation de la partie atelier/stockage sur le foncier identifié en frange de quartier et de la partie boutique/animation en entrée de quartier

2 Implantation de l'espace test agricole sur le parc des Grahuches

tènement possédé par la Ville de Sens

3 Implantation des activités médicales en coeur de quartier

hypothèse d'implantation 1 :

au sein du nouveau bâti du centre des Champs plaisants: *cabinet médical (50m²) et cabinet infirmier (40-50 m²)*

hypothèse d'implantation 2 :

en entrée de quartier en rez-de-chaussé d'un nouveau programme de logement: *cabinet médical (50m²) et cabinet infirmier (40-50 m²) ou pôle médical 150 m²*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

02 LES SCÉNARII ENVISAGÉS

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SCÉNARII D'ÉVOLUTION DU BÂTI COMMERCIAL

SCÉNARIO 1 **Intervention ciblée**	SCÉNARIO 2 **Adaptation au potentiel commercial**	SCÉNARIO 3 **Évolution urbaine majeure**
Démolition de Saint-Pierre et construction d'un programme mixte ou de logements en entrée de quartier		
reconstruction du bâti commercial incendié des Champs Plaisants (intervention privée)		
maintien du bâti existant des Champs Plaisants	**démolition partielle** du bâti existant des Champs Plaisants	**démolition totale** du bâti existant des Champs Plaisants
		construction d'un front commercial sur la place réaménagée

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SCÉNARIO 1

INTERVENTION LIMITÉE

reconstruction d'un bâti commercial sur champs plaisants

+

maintien

du bâti existant

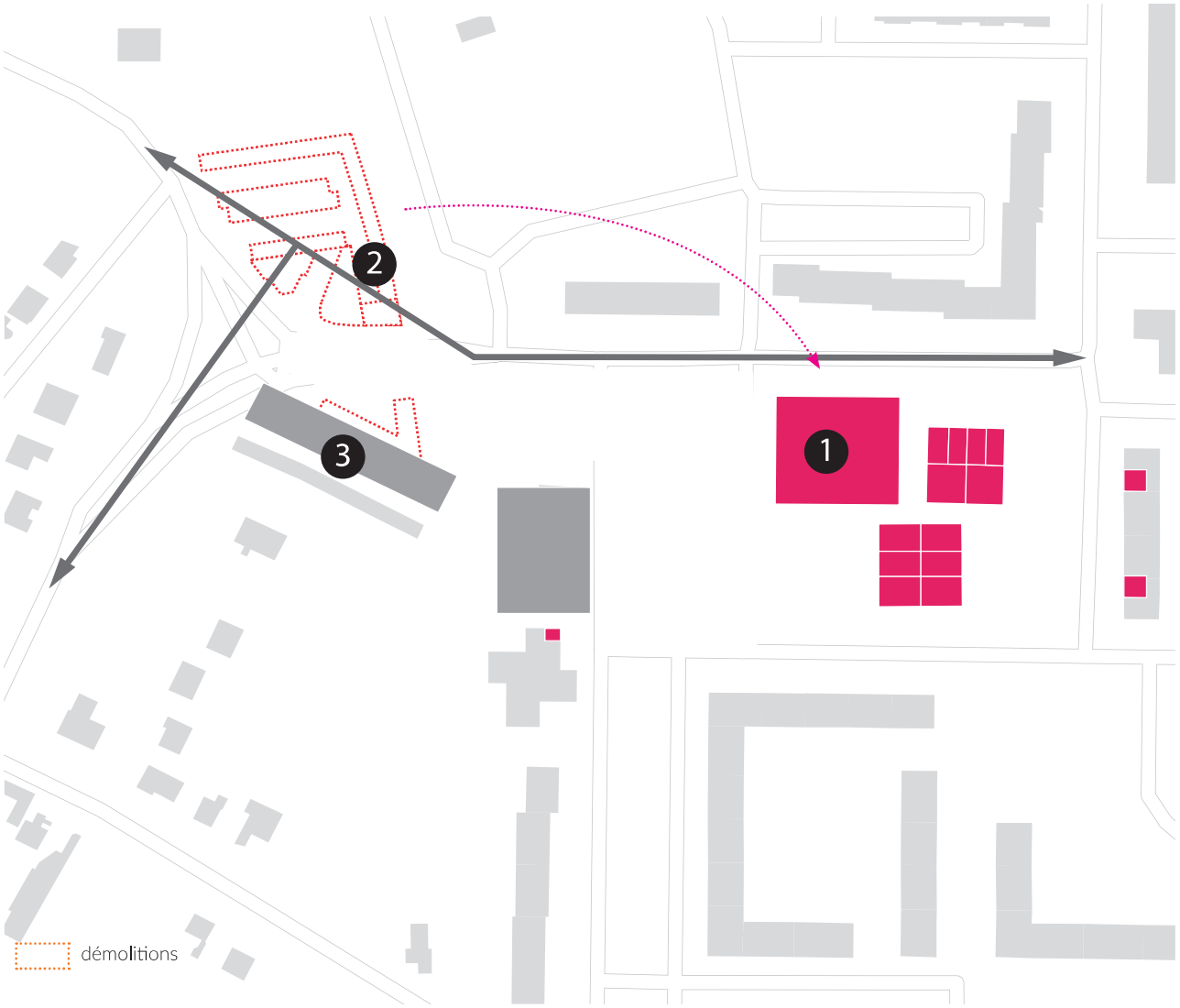
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

02. LES SCÉNARII ENVISAGÉS

SCÉNARIO 1

PRINCIPE

CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU BÂTI COMMERCIAL SUR CHAMPS PLAISANTS ET MAINTIEN DU BÂTI EXISTANT



ÉTAPES

1. Nouveau bâti Champs Plaisants (2019-2021)
2. Démolition du centre Saint-Pierre (2023)
3. Programme de logements en entrée de quartier avec ou sans rez-de-chaussée actifs (2023)

SURFACE COMMERCIALE

hors Ressourcerie et activité médicale

SCÉNARIO 1	3 040 - 3 225 m²
POTENTIEL THÉORIQUE	1 470 - 1 800 m²
SURFACE EXCÉDENTAIRE	1 425 - 1 570 m²

COÛT

€ 3 M - 4 M

transfert, éviction, achat murs Saint-Pierre, démolition Saint-Pierre, démolition Champs Plaisants

+ coût de construction en entrée de quartier à determiner

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

+ ATOUTS

- DES COÛTS DE MISE EN ŒUVRE LIMITÉS COMPTE TENU DE L'INTERVENTION D'ACTEURS PRIVÉS DANS LA REQUALIFICATION DU CENTRE COMMERCIAL DES CHAMPS PLAISANTS

- DES COÛTS D'ÉVICTIONS ET DE TRANSFERTS LIMITÉS (6 TRANSFERTS ET 5 ÉVICTIONS POUR UN TOTAL DE 30 ACTIVITÉS)

- RÉDUCTION DES DOUBLONS AU SEIN DU QUARTIER

- LIMITES

- UNE SURFACE COMMERCIALE SUPÉRIEURE AU POTENTIEL THÉORIQUE IDENTIFIÉ **(3 225 M² VS 1 800M²)**

- UNE REQUALIFICATION DU BÂTI EXISTANT DES CHAMPS PLAISANTS INCERTAINE

- NÉCESSITÉ DE TROUVER DES LOCAUX EXTÉRIEURS POUR REPOSITIONNER LES LOCAUX ÉVINCÉS (PHARMACIE, BOUCHERIE)

- INCAPACITÉ À ANIMER LES REZ-DE-CHAUSSÉE DU PROGRAMME DE LOGEMENTS EN ENTREÉ DE QUARTIER

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SCÉNARIO 2

ADAPTATION AU
POTENTIEL COMMERCIAL

reconstruction d'un bâti commercial sur champs plaisants

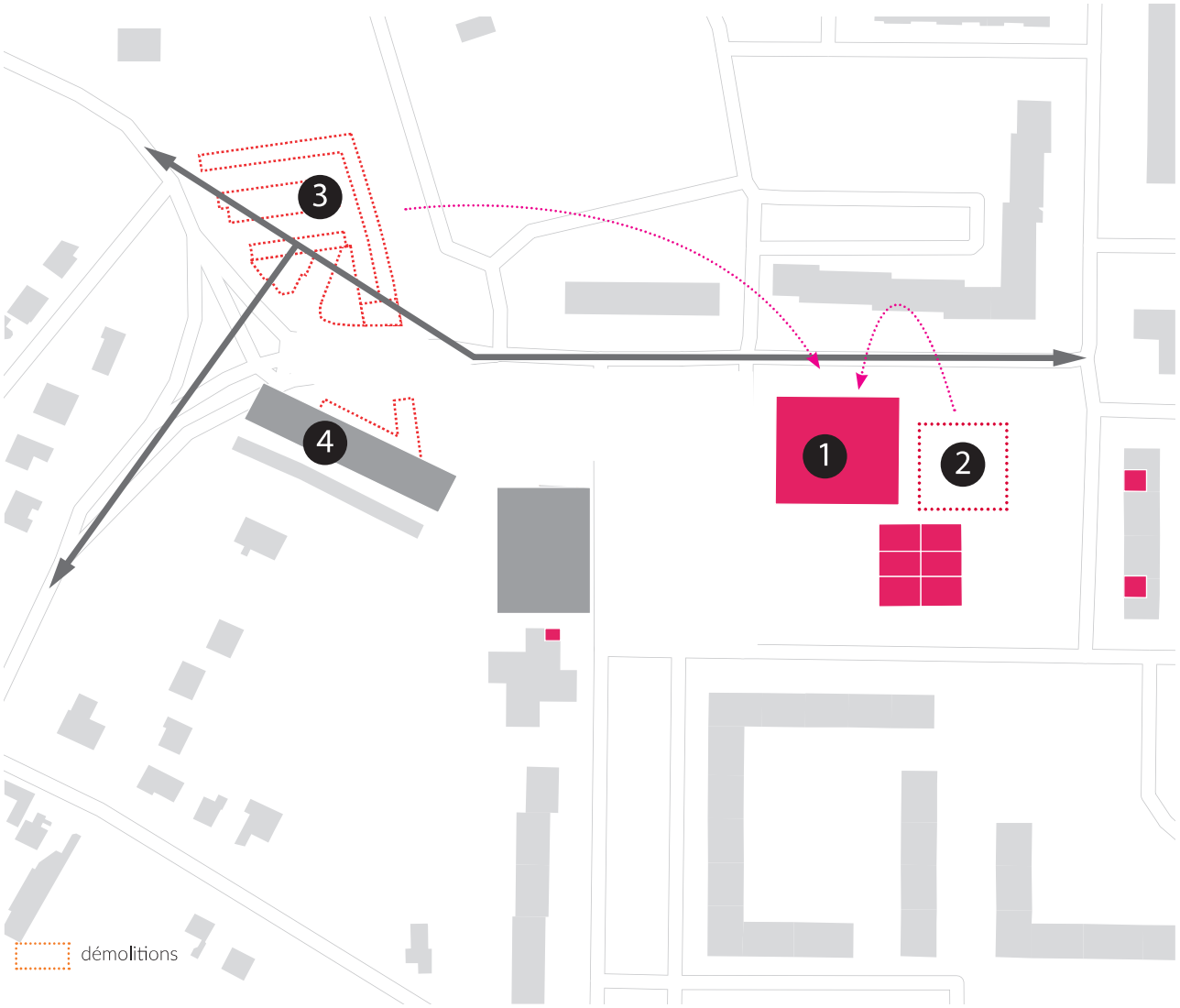
+

démolition partielle du bâti existant

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PRINCIPE

CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU BÂTI COMMERCIAL SUR CHAMPS PLAISANTS ET DÉMOLITION PARTIELLE DU BÂTI EXISTANT



ÉTAPES

1. **Nouveau bâti Champs Plaisants (2019-2021)**
2. **Démolition de l'îlot Nord des Champs Plaisants (2022)**
3. **Démolition du centre Saint-Pierre (2023)**
4. **Programme mixte en entrée de quartier (2023)**

SURFACE COMMERCIALE

hors Ressourcerie et activité médicale

SCÉNARIO 1	**3 410 - 2 595 m²**
POTENTIEL THÉORIQUE	**1 470 - 1 800 m²**
SURFACE EXCÉDENTAIRE	**795 - 940 m²**

COÛT

4,5 M - 6 M

transfert, éviction, achat murs Saint-Pierre et ilôt Nord des Champs Plaisants, démolition Saint-Pierre, démolition Champs Plaisants

+ coût de construction en entrée de quartier à determiner

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

+ ATOUTS

- RÉDUCTION DE LA SURFACE COMMERCIALE

- UNE RECONFIGURATION DU BÂTI COMMERCIAL DES COMMERCES PLUS COHÉRENTE AVEC LE PROJET URBAIN

- RÉDUCTION DES DOUBLONS AU SEIN DU QUARTIER

- LIMITES

- DES COÛTS DE MISE EN OEUVRE PLUS ÉLEVÉS QUE LE SCÉNARIO 1

- DES COÛTS DE TRANSFERTS ET D'ÉVICTIONS PLUS ÉLEVÉS QUE LE SCÉNARIO 1

- DES RISQUES D'ALLER À L'ENCONTRE DE LA VOLONTÉ DES PROPRIÉTAIRES ET DES COMMERÇANTS

- UNE SURFACE COMMERCIALE SUPÉRIEURE AU POTENTIEL THÉORIQUE IDENTIFIÉ **(2 595 M² VS 1 800M²)**

- NÉCESSITÉ DE TROUVER DES LOCAUX EXTÉRIEURS POUR REPOSITIONNER LES LOCAUX ÉVINCÉS (PHARMACIE, BOUCHERIE)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SCÉNARIO 3

ÉVOLUTION URBAINE
MAJEURE

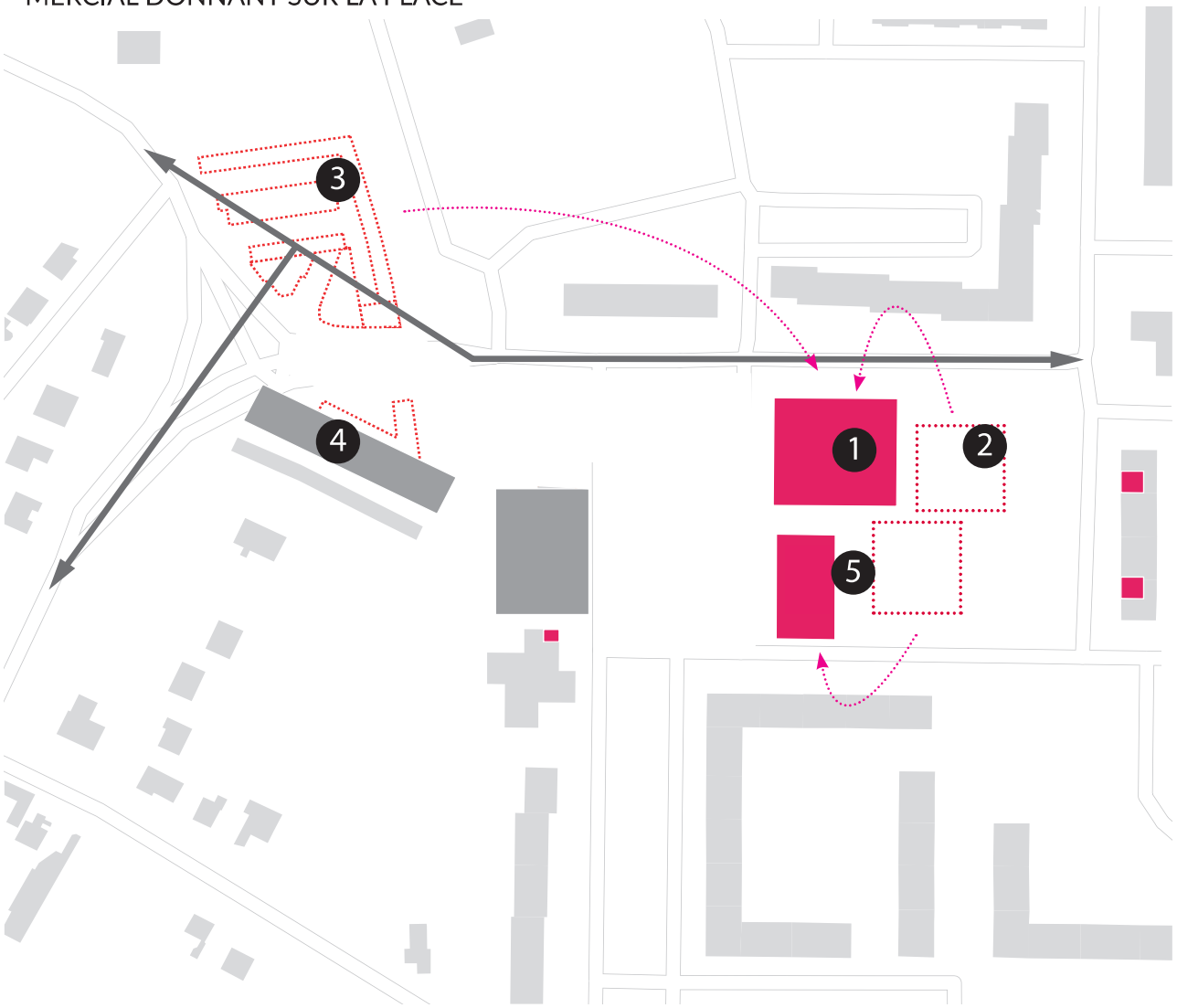
↓

reconstruction d'un bâti
commercial sur champs plaisants
+
démolition totale
du bâti existant
+
construction d'un front
commercial donnant sur la place

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PRINCIPE

CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU BÂTI COMMERCIAL SUR CHAMPS PLAISANTS, DÉMOLITION TOTALE DU BÂTI EXISTANT ET CONSTRUCTION D'UN FRONT COMMERCIAL DONNANT SUR LA PLACE



ÉTAPES

1. **Nouveau bâti Champs Plaisants (2019-2021)**
2. **Démolition de l'îlot Nord des Champs Plaisants (2021-2023)**
3. **Démolition du centre Saint-Pierre (2023)**
4. **Programme mixte en entrée de quartier (2023)**
5. **Construction d'un front commercial et démolition de l'ilot Sud des Champs Plaisants (2025-2030)**

   Aménagement de l'espace public ou construction de petits collectifs sur le foncier libéré

SURFACE COMMERCIALE

hors Ressourcerie et activité médicale

SCÉNARIO 1	2 242 - 2 440 m²
POTENTIEL THÉORIQUE	1 470 - 1 800 m²
SURFACE EXCÉDENTAIRE	640 -772 m²

COÛT

€ 7,5 M -10 M

transfert, éviction, achat murs Saint-Pierre et ilôt Nord et Sud des Champs Plaisants, démolition Saint-Pierre, démolition Champs Plaisants

+ coûts à déterminer : achat parcelle pour construction sur Champs Plaisants, construction bâti Saint-Pierre et Champs Plaisants

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

+ ATOUTS

- RÉDUCTION DE LA SURFACE COMMERCIALE

- RÉDUCTION DES DOUBLONS AU SEIN DU QUARTIER

- LA CONSTITUTION D'UN FRONT LINÉAIRE DONNANT SUR LA PLACE PERMETTANT DE DÉVELOPPER UNE MEILLEURE SYNERGIE ENTRE LE MARCHÉ ET LES COMMERCES

- LIMITES

- DES COÛTS DE MISE EN ŒUVRE ÉLEVÉS

- DES COÛTS DE TRANSFERTS ET D'ÉVICTIONS PLUS ÉLEVÉS QUE LE SCÉNARIO 1 ET 2

- DES RISQUES D'ALLER À L'ENCONTRE DE LA VOLONTÉ DES PROPRIÉTAIRES ET DES COMMERÇANTS

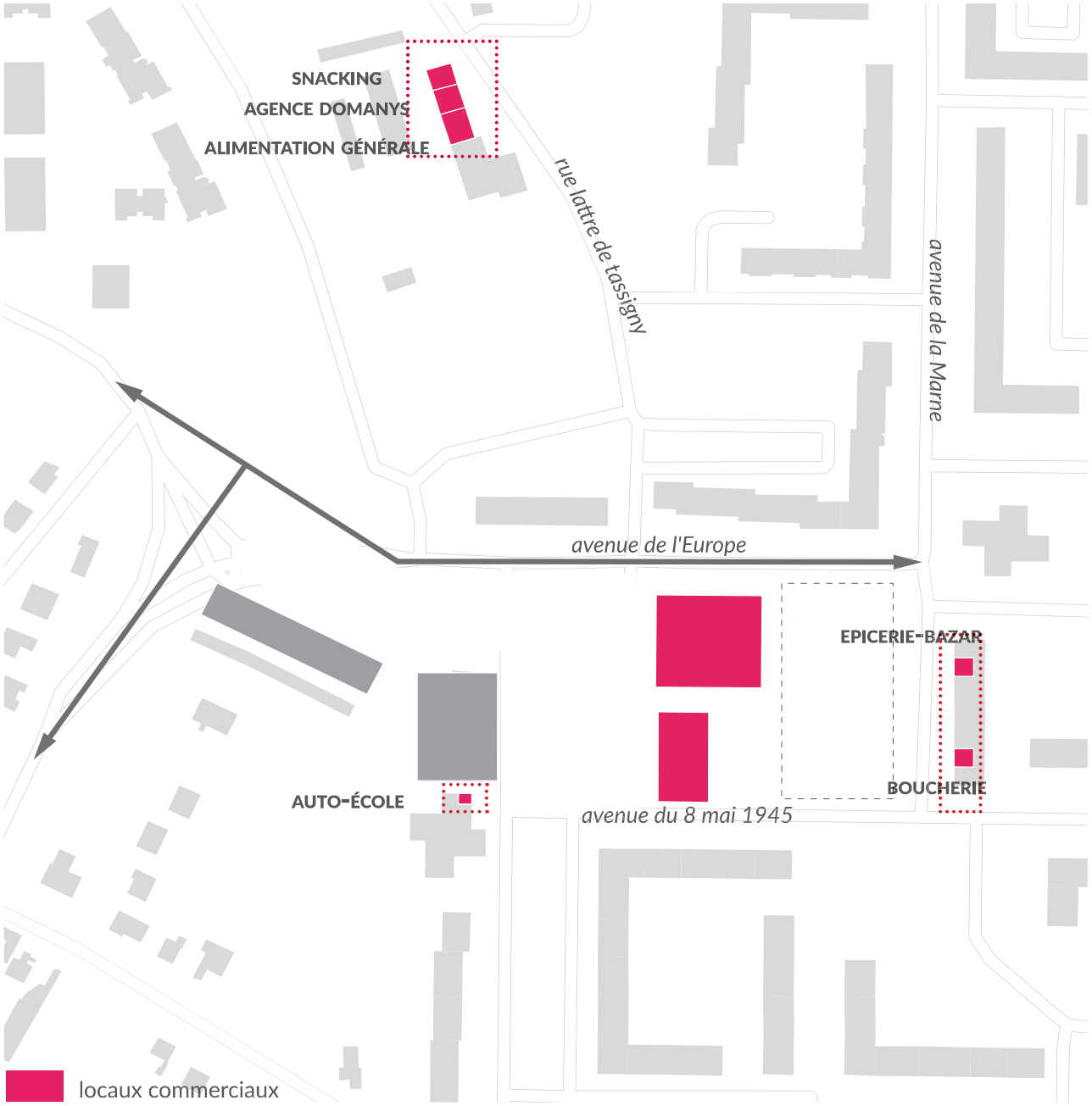
- UNE SURFACE COMMERCIALE SUPÉRIEURE AU POTENTIEL THÉORIQUE IDENTIFIÉ **(2 440 M² VS 1 800M²)**

- NÉCESSITÉ DE TROUVER DES LOCAUX EXTÉRIEURS POUR REPOSITIONNER LES LOCAUX ÉVINCÉS (PHARMACIE, BOUCHERIE)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

02. LES SCÉNARII ENVISAGÉS

LE DEVENIR DES COMMERCES HORS POLARITÉ À TERME



HORS POLARITÉ ..... **625 M²**

SNACKING	70 M²
AGENCE IMMOBILIÈRE	110 M²
ALIMENTATION EXOTIQUE	110 M²
BOUCHERIE	200M²
BAZAR-ÉPICERIE	90 M²
AUTO-ÉCOLE	35 M²

= SURFACE EXCÉDENTAIRE DU SCÉNARIO 3

HYPOTHÈSE 1	HYPOTHÈSE 2
1 transfert *Agence Domanys* 5 évictions	6 évictions
0,6- 0,9 M €	**0,8- 1 M €**

PISTES POUR LE DEVENIR DES LOCAUX LIBÉRÉS

- démolition du bâti rue Lattre de Tassigny
- implantation d'activités non marchandes en bas d'immeuble (à définir)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

03 SYNTHÈSE

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

03. SYNTHÈSE
TABLEAU COMPARATIF

	COÛTS	FACILITÉ DE MISE EN OEUVRE	PÉRENNITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE
SCÉNARIO 1 MAINTIEN DU BÂTI EXISTANT SUR CHAMPS PLAISANTS	+	+	-
SCÉNARIO 2 DÉMOLITION PARTIELLE DU BÂTI SUR CHAMPS PLAISANTS	-	-	+
SCÉNARIO 3 DÉMOLITION TOTALE SUR CHAMPS PLAISANTS ET RECONSTRUCTION D'UN FRONT COMMERCIAL	--	--	++

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

03. SYNHTÈSE

LES PROJETS À L'ÉTUDE À CONFIRMER

IMPLANTATION DE LA POSTE	Un emplacement Avenue de la Marne (hors polarité) qui reste à confirmer Possibilité d'implantation dans le nouveau front commercial des Champs Plaisants dans le cadre du Scénario 3 (long terme)
RECONSTRUCTION DU BÂTI INCENDIÉ DES CHAMPS PLAISANTS	Rachat des parcelles par le commerçant du Vival à confirmer Accompagner le futur propriétaire dans la recherche de porteurs de projets au sein du quartier
RÉNOVATION DU CENTRE COMMERCIAL EXISTANT DES CHAMPS PLAISANTS	Une décision reposant sur les copropriétaires privés du centre et impactant la pertinence des scénarii (maintien ou démolition du bâti existant)
RELOCALISATION DE LA RESSOURCERIE PÉNÉLOPE BARRE DANS LE QUARTIER	Une programmation des rez-de-chaussée du programme mixte en entrée de quartier à redéfinir en fonction de la capacité de s'engager de Pénélope Barre
REDÉPLOIEMENT ET DIVERSIFICATION DU MARCHÉ	Redéfinir l'organisation spatiale du marché et identifier des porteurs de projets pour diversifier l'offre
OCCUPER LES PIEDS D'IMMEUBLE	Identifier des activités non marchandes pouvant occuper les rez-de-chaussée des immeubles de logements situés hors polarité commerciale

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

04 FICHES ACTIONS

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ACCOMPAGNER LA MISE EN OEUVRE DU PROJET URBAIN

ACTION 1

CRÉATION D'UN POSTE POUR GÉRER LE SUIVI DES SUJETS EN LIEN AVEC LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL DES SECTEURS HORS CENTRE-VILLE

ACTION 2

IDENTIFIER LES PÉRIMÈTRES DESTINÉS À L'OCCUPATION COMMERCIALE

ACTION 3 :

REDÉPLOYER LE MARCHÉ POUR AMÉLIORER SA VISIBILITÉ DEPUIS L'ENTRÉE DE QUARTIER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EXISTANTE

ACTION 4 :

SOUTENIR L'ANIMATION AU SEIN DU QUARTIER POUR FAVORISER LA RENCONTRE ET L'ÉCHANGE

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ACTION 1 : CRÉATION D'UN POSTE POUR GÉRER LE SUIVI DES SUJETS EN LIEN AVEC LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL DES SECTEURS HORS CENTRE-VILLE

■ □ □ COURT TERME

OBJECTIFS

VOLET COMMERCIAL

SUIVI DE LA STRATÉGIE, RENCONTRE ACTEURS (COMMERÇANTS ET PROPRIÉTAIRES), DÉMARCHE DE PROSPECTION, SUIVI DES PROJETS URBAINS ET DES MARCHÉS COMPLÉMENTAIRES

VOLET ÉCONOMIQUE

ACCUEIL ET ACCOMPAGNEMENT DES ENTREPRISES DE LA ZFU, MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE ENTREPRISE ET QUARTIERS, RENFORCEMENT DES INTERACTIONS ENTRE ENTREPRISES ET HABITANTS (STAGE, VISITES ENTREPRISES, ACCÈS À L'EMPLOI, ETC.), MISE EN LIEN ENTRE LES BESOINS EN RECRUTEMENT DES ENTREPRISES ET LES PROFILS DES ACTIFS DU QUARTIER EN PARTENARIAT AVEC LES ACTEURS DE L'EMPLOI (PEIPS)

PILOTE DE L'ACTION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND SÉNONAIS
VILLE DE SENS

PARTENAIRES

OFFICE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT
PEIPS

MONTANT ESTIMATIF ACTION

CRÉATION D'UN POSTE ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ACTION 2 : LIMITER LES NOUVELLES IMPLANTATIONS COMMERCIALES AU SEIN D'UN PÉRIMÈTRE PRÉDÉFINI

LONG TERME

OBJECTIFS

- INSCRIRE AU SEIN DES DOCUMENTS D'URBANISME DES LINÉAIRES DESTINÉS À RECEVOIR DU COMMERCE
- CIRCONSCRIRE LE DÉPLOIEMENT D'ACTIVITÉ AU DELÀ DE CES LINÉAIRES

PILOTE DE L'ACTION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND SÉNONAIS
VILLE DE SENS
BAILLEURS

PARTENAIRES

OFFICE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT
CCI DE L'YONNE

MONTANT ESTIMATIF ACTION

RÉVISION DU PLU

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ACTION 3 : DIVERSIFIER ET RENFORCER L'OFFRE DE MARCHÉ

MOYEN TERME

OBJECTIFS

- RECHERCHER DES PORTEURS DE PROJET POUR DIVERSIFIER L'OFFRE DISPONIBLE SUR LE MARCHÉ
- REDÉPLOYER LE MARCHÉ BIHEBDOMADAIRE LE LONG DE L'AVENUE DU 8 MAI EN FACE DU CENTRE D'ANIMATION RÉHABILITÉ POUR AMÉLIORER SA VISIBILITÉ DEPUIS L'ENTRE DE QUARTIER
- ENGAGER UNE DÉMARCHE D'ÉTUDE DE POTENTIEL ET DE PROGRAMMATION POUR L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ

PILOTE DE L'ACTION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND SÉNONAIS
VILLE DE SENS

PARTENAIRES

OFFICE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

MONTANT ESTIMATIF ACTION

MONTANT DE L'ÉTUDE :
20 000 - 25 0000 € TTC

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ACTION 4 : SOUTENIR L'ANIMATION AU SEIN DU QUARTIER

■ □ □ COURT TERME
■ ■ □ MOYEN TERME

OBJECTIFS

- DÉVELOPPER LES ÉVÈNEMENTS FAVORISANT LA RENCONTRE ET L'ÉCHANGE AU SEIN DU QUARTIER
- RENFORCER LA VOCATION DE CENTRALITÉ AUTOUR DE LA NOUVELLE PLACE RÉAMÉNAGÉE
- DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS EN PLEIN AIR ANIMANT L'ESPACE PUBLIC : CIRCUITS COURTS, STAND DE LA RESSOURCERIE ET DE L'ÉPICERIE SOLIDAIRE, LIBRAIRIE EN PLEIN AIR
- ANIMER LE QUARTIER EN COMPLÉMENTARITÉ AVEC LES ACTIONS ENGAGÉES EN CENTRE-VILLE

PILOTE DE L'ACTION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND SÉNONAIS
VILLE DE SENS

PARTENAIRES

OFFICE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT
ASSOCIATIONS DE QUARTIER : ATLAS, ASIA
ÉPICERIE SOLIDAIRE MAGALI
RESSOURCERIE PÉNÉLOPE BARRE
CENTRE D'ANIMATION

MONTANT ESTIMATIF ACTION

À DÉFINIR

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



CINÉMA EN PLEIN AIR, TOURCOING

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



MARCHÉ DES CRÉATEURS ET ARTISANS, CHAMBON SUR LIGNON (Haute Loire, 2 521 habitants)
Marché tenu 1 à 2 fois par an pour mettre en valeur les artisans locaux

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



L'AUBERGE DES LÉGENDES
Librairie itinérante

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

05 ANNEXES : DÉTAIL DU PLAN D'ACTION DE LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 1 – développer un projet d'agriculture urbaine

Description de l'action

► Développer de l'agriculture urbaine en frange du quartier, pour permettre à des jeunes agriculteurs de s'installer sur le territoire pour lancer leur activité et faire de cet espace une vitrine des circuits courts et de l'agriculture de proximité :

- Déploiement d'un espace test agricole pour 2 agriculteurs : mise à disposition des parcelles pour de jeunes agriculteurs pendant 2 à 3 ans pour tester leur activité
- Accompagnement des exploitants à la création de leur structure
- Création d'un espace pédagogique ou d'animations ouvertes à tous pour sensibiliser à la production agricole locale

Déploiement

► Associer les acteurs du territoire pour identifier leur implication dans le projet

► Lancer une consultation auprès des habitants de Champs Plaisants sur le projet pour prendre en compte leur avis et amorcer le changement d'usage du lieu

► Définir l'offre de services (couveuse, pépinière…) et les modalités financières et juridiques du projet

► Affiner la place et l'investissement souhaité de la collectivité : mise à disposition des parcelles / loyers minorés, aide à l'investissement, prise en charge de la construction des locaux ou non (espace de vente, espace de stockage du matériel)

► Inscrire au PLU le changement de destination de la parcelle : de zone naturelle à zone agricole

► Lancer un appel à projets pour identifier les exploitants à installer

Hypothèses d'implantation

► Parc de la Grahuche

► Prévoir une parcelle de 2 à 3 ha idéalement (une parcelle de maraîchage doit faire a minima 1ha, voire 1,2 à 1,5 ha pour assurer un revenu à son exploitant)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 1 – développer un projet d'agriculture urbaine

Acteurs mobilisés

- Grand Senonais / Ville de Sens
- Chambre d'agriculture
- Maison Familiale de Gron
- Jardins de la Croisière
- Réseau National des Espaces Test Agricoles

Montages possibles

- Portage du foncier par la Ville et mise à disposition des agriculteurs
- Si projet plus ambitieux (espace test), co-financements à envisager selon le coût

Facteurs Clés de Succès

- Faciliter l'acceptation de ce nouvel usage par les habitants des Arènes-Champs Plaisants
- Mettre en œuvre un partenariat étroit avec la chambre d'agriculture et les formations agricoles du territoire pour assurer un débouché à des jeunes exploitants souhaitant créer leur entreprise

Echéances

- 2021

Budget sommaire

- Création d'un accès au site + viabilisation / stationnement pour espace de vente
- Si investissement réalisé par la collectivité : bâtiment de stockage voire de vente à réaliser (environ 500€/m² de coût de construction)
- Selon projet, dépenses de fonctionnement à prévoir (si fonction couveuse / pépinière par exemple, financement de l'accompagnement)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 1 – développer un projet d'agriculture urbaine

Pour aller plus loin

► A l'échelle des Arènes – Champs Plaisants :

- ► Possibilité de structurer une filière plus forte sur les circuits courts agroalimentaires :
  - Vente des produits cultivés au sein de l'épicerie sociale et solidaire Magali, vente sur le marché des Champs Plaisants
  - Réalisation d'activités de transformation agroalimentaire sur les parcelles ou dans un équipement mutualisé placé en proximité du quartier
- ► Besoin de soutenir les acteurs présents actuellement en lien avec l'alimentaire (épicerie Magali, association Le Palais des Saveurs…)

► A l'échelle du Grand Senonais :

- ► Réalisation d'un projet alimentaire territorial (PAT)
- ► Maintien de terres agricoles sur le territoire en lien avec le PLUi, pour développer d'autres projets agricoles de proximité

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 2 – valoriser le réemploi / le recyclage – Pénélope BARRE

Description de l'action

► Développer et valoriser les actions de réemploi, de recyclage et de tri au sein du quartier en s'appuyant sur un acteur reconnu du territoire : association Pénélope BARRE

► Soutenir et accompagner la montée en puissance de l'association via une implantation nouvelle : renforcement de l'activité de recyclage/remploi sur de nouveaux champs et d'une activité de sensibilisation des habitants au tri/réemploi

► Placer les habitants au cœur de cette démarche : ensemble d'actions de sensibilisation autour du réemploi/recyclage du type Repair Café, petits travaux de rénovation des logements, actions pédagogiques en direction des écoles, … Des actions qui répondent à un vrai besoin : une lacune identifiée suite à la fermeture de la régie de quartier.

Déploiement

► Relocalisation de Pénélope BARRE à court terme (idéalement 2019/2020) – locaux actuels non adaptés (1 500 m²)

► Les besoins de Pénélope BARRE : 3 000 m² :

- Espace de vente + atelier de sensibilisation : 700 à 1000 m²
- Bureaux : 200 m²
- Ateliers : 1000 m²
- Stockage : 500 à 800 m²

► Une volonté de l'association d'une implantation unique regroupant ateliers et boutique afin de limiter les flux / besoins de transport

► Relocaliser l'association au sein ou en proximité du quartier – salariés et clientèle issus du quartier prioritaire

Hypothèses d'implantation

► **Hypothèse 1 :** Relocalisation de l'ensemble de l'activité (atelier et boutique) sur un même site

- Tènement disponible entre le quartier et la ZI des Vauguillettes (à proximité de la mosquée) : 6 000 m²
- Possibilité d'un bâtiment mixte combinant quelques cellules d'ateliers – 500 à 600 m² / divisibilité à partir de 50 m²

► **Hypothèse 2 :** Relocalisation de la partie ateliers/stockage sur le premier tènement (2000 m²) et de la partie boutique/ animation sur le cœur de quartier pour gagner en visibilité

- Centre social : cellule de 50 m² dédiée à l'animation
- RDC St Pierre : cellule de 1000 m² destinées à la boutique et à l'animation

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 2 – valoriser le réemploi / le recyclage – Pénélope BARRE

Acteurs mobilisés

- ► **Pénélope Barre**
- ► Batifranc
- ► Grand Sénonais
- ► CDC

Montages possibles

- ► **Option 1 :** Portage du projet immobilier par Batifranc en tant que promoteur-investisseur
  - Location des espaces à Pénélope BARRE
  - Possibilité de crédit-bail
- ► **Option 2 :** Portage en direct par le Grand Sénonais
- ► Co-financement mobilisable de la CDC

Facteurs Clés de Succès

- ► Identifier un partenaire promoteur/investisseur pour porter le projet immobilier – Pénélope Barre ne souhaite pas être propriétaire
- ► Identifier des solutions d'implantation sur une temporalité relativement courte
- ► Veiller à des niveaux de loyers maîtrisés – capacités de l'association limitées

Echéances

►2020 : relocalisation de l'association Pénélope Barre et développement de nouvelles activités (élargissement des objets rénovés / développement d'un volet sensibilisation/ animation auprès des habitants)

►2025 : ouverture d'une partie boutique et/ou d'un local dédié à l'animation/sensibilisation sur la place du Marché ou en rdc du secteur St Pierre

- Une échéance trop lointaine face aux besoins immédiats de l'association ?

Budget sommaire

► Coût de construction d'un bâtiment mixte (atelier et partie bureau) : 700-800€/m²

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 3 – favoriser l'inclusion numérique

Description de l'action

► Améliorer les compétences numériques et la formation des habitants en mettant en réseau les différents espaces proposant un accompagnement au numérique pour les habitants, en développant des formations innovantes intégrant le numérique et en facilitant le lien avec les entreprises

►Redynamiser l'espace de coworking du LAPS par l'accueil de projets formation-insertion innovants et numériques

Déploiement

► Mise en réseau des acteurs et lieux existants à l'échelle du quartier et plus largement de la ville et de l'agglomération : recensement de l'offre existante, définition d'un programme d'animation et d'accompagnement commun aux différents lieux et diffusion du chèque numérique pour permettre aux habitants d'y accéder

► Définition d'actions de remobilisation à destination de publics jeunes et en insertion se fondant sur le numérique (ex : ACI numérique, école du numérique, coopérative jeunesse de services en lien avec le numérique…)

► Expérimentation d'une offre de formation dans le secteur industriel intégrant le numérique, réalisée en e-learning et ponctuellement en présentiel (espace de coworking du LAPS, FabLab du lycée en projet pour les aspects techniques…), dans le cadre de l'appel à projets 100% inclusion

Hypothèses d'implantation

► Appui sur les espaces existants ou à venir : espace multimédia du LAPS, espace de coworking, projet de création d'un FabLab au sein du lycée, future cité éducative…

► Déploiement d'un espace multimédia renforcé au sein du centre d'animation (pas de lieu de grande taille équipé à ce jour aux Arènes Champs Plaisants), servant de lieu de référence pour l'inclusion numérique, en réseau avec les lieux existants

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 3 – favoriser l'inclusion numérique

Acteurs mobilisés

- **Grand Senonais**
- Acteurs de l'emploi - formation – insertion (PEIPS, Pôle emploi…)
- Centre social
- Lycée
- Associations intervenant dans l'inclusion numérique
- Région Bourgogne-Franche-Comté

Echéances

- 2020

Facteurs Clés de Succès

- Mieux connaître le projet de FabLab du lycée pour voir comment le mobiliser au sein de la stratégie numérique du territoire et comment il peut servir de passerelle avec les entreprises locales
- S'appuyer sur les acteurs emploi-insertion-formation pour définir des projets novateurs s'appuyant sur le numérique
- Identifier des moyens d'animation des lieux pour les faire vivre

Montage

- /

Budget sommaire

- En fonction des projets déployés
- Pas de budget d'investissement à prévoir, mais temps de conception / d'animation, achat de matériel numérique…

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 4 – renforcer l'offre médicale à court terme

Description de l'action

- ► Renforcer l'offre médicale du quartier – une offre relativement faible au cœur du quartier des Champs Plaisants concentrée sur des cabinets infirmiers/sages-femmes : besoin d'un cabinet médical généraliste supplémentaire sur le quartier
- ► Développer une offre immobilière destiné à l'implantation de ce cabinet ou regroupement les professionnels existants et implantation d'un nouveau cabinet au sein d'un pôle médical regroupé

Hypothèses d'implantation

- ► Scénario 1 : implantation d'un cabinet médical (besoin en surface limité : 55 m²)
- ► Scénario 2 : implantation d'un pôle médical avec regroupement des professions médicales du quartier et un nouveau médecin généraliste

- ► Hypothèses d'implantation :
  - ○ Hypothèse 1 : au sein du centre commercial Champs Plaisants (nouveau projet privé)
  - • Hypothèse 3 : construction neuve en remplacement du centre commercial Saint-Pierre à échéance 2023 dans le NPRU

Facteurs clés de succès

- ► Au-delà du besoin immobilier, identifier le professionnel intéressé par cette implantation
- ► Local bénéficiant d'une bonne visibilité, et respectant les normes PMR
- ► Organiser une concertation avec les professionnels médicaux du quartier pour savoir si le regroupement dans un pôle médical existant leur conviendrait

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



Action 4 – renforcer l'offre médicale à court terme

Acteurs mobilisés

- Grand Sénonais
- ARS
- CAF

Echéances

- Court terme : 2019/2020 (en lien avec le dispositif territoire entrepreneur notamment)

Budget sommaire

- En fonction du scénario choisi, coût d'aménagement d'un local ou d'un pôle médical voire construction d'un pôle

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

INTENCITÉ
ATELIER D'URBANISME COMMERCIAL

siège social 33 cité industrielle 75011 Paris
r&d station F 5 parvis Alan Turing 75013 Paris
01 43 58 19 37
06 60 76 24 41
nicolas.bonnefoy@intencite.eu

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Répartition de l'offre de reconstitution de l'offre

SENS - SUR QPV	**65 LLS**						
Quartier des Arènes							
	RECONSTITUTION EN QPV						
	Opération	**Quartier des Arènes**					
		40					
	Nombre de logements	40 logements collectifs					
	Type de bâtiment	R+3					
	Localisation	Bd de Verdun et rue Stéphane Mallarmé					
		Secteur Est					
	Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	
	Logts coll		24	10	6		
	Répartition						
	Nombre de PLAI	T1	T2	T3	T4	T5	
	20		12	5	3		
	Taux de PLAI	**50%**					
	Nombre de PLUS	T1	T2	T3	T4	T5	
	20		12	5	3		
Quartier des Champs-Plaisants							
	RECONSTITUTION EN QPV						
	Opération	**Quartier des Champs-Plaisants**					
		25					
	Nombre de logements	25 maisons individuelles					
	Type de bâtiment						
	Localisation	Secteur Marne/Michelet					
	Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	
	Ind		10	15			
	Répartition						
	Nombre de PLAI	T1	T2	T3	T4	T5	
	0						
	Taux de PLAI	**0%**					
	Nombre de PLUS	T1	T2	T3	T4	T5	
	25		10	15			

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SENS - HORS QPV	**108 LLS**						
RECONSTITUTION VILLE DE SENS HORS QPV							
Opération		**Les Bachottes**					
		30					
Nombre de logements		16 logements collectifs					
Type de bâtiment		14 maisons individuelles					
Localisation		142 Avenue de Sénigallia à SENS					
Typologie		T1	T2	T3	T4	T5	
			10	10	10		
Répartition							
Nombre de PLAI		T1	T2	T3	T4	T5	
	24		8	8	8		
Taux de PLAI		**80%**					
Nombre de PLUS		T1	T2	T3	T4	T5	
	6		2	2	2		
RECONSTITUTION VILLE DE SENS HORS QPV							
Opération		**SDIS**					
		10					
Nombre de logements		10 maisons individuelles					
Type de bâtiment							
Localisation		Avenue de Lorrach à SENS					
Typologie		T1	T2	T3	T4	T5	
			5	5			
Répartition							
Nombre de PLAI		T1	T2	T3	T4	T5	
	8		4	4			
Taux de PLAI		**80%**					
Nombre de PLUS		T1	T2	T3	T4	T5	
	2		1	1			

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

AXE STRATEGIQUE EST/OUEST - GARE						
Opération		**SITE POINT P**				
		30				
Nombre de logements		30 logements collectifs				
Type de bâtiment		R+2				
Localisation		Boulevard du Pont Neuf à SENS				
Typologie		T1	T2	T3	T4	T5
			8	7	10	5
Répartition						
Nombre de PLAI		T1	T2	T3	T4	T5
	30		8	7	10	5
Taux de PLAI		**100%**				
Nombre de PLUS		T1	T2	T3	T4	T5
	0					

RECONSTITUTION VILLE DE SENS HORS QPV AXE STRATEGIQUE EST/OUEST - GARE						
Opération		**FRICHE COMMERCIALE**				
		38				
Nombre de logements		38 logements collectifs				
Type de bâtiment		R+2				
Localisation		Route de Voulx à SENS				
Typologie		T1	T2	T3	T4	T5
			16	7	10	5
Répartition						
Nombre de PLAI		T1	T2	T3	T4	T5
	38		16	7	10	5
Taux de PLAI		**100%**				
Nombre de PLUS		T1	T2	T3	T4	T5
	0					

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

CAGS - HORS QPV	**60 LLS**						
RECONSTITUTION SUR L'AGGLO HORS QPV							
Opération		**SAINT-CLEMENT - La Pointe Mollot**					
		20					
Nombre de logements		20 maisons individuelles					
Type de bâtiment							
Localisation		Rue du Port à Saint-Clément					
Typologie		T1	T2	T3	T4	T5	
				9	9	2	
Répartition							
Nombre de PLAI		T1	T2	T3	T4	T5	
	16			7	7	2	
Taux de PLAI		**80%**					
Nombre de PLUS		T1	T2	T3	T4	T5	
	4			2	2	0	
RECONSTITUTION SUR L'AGGLO HORS QPV							
Opération		**MAILLOT**					
		20					
Nombre de logements		20 maisons individuelles					
Type de bâtiment							
Localisation		Maillot - Foncier à identifier					
Typologie		T1	T2	T3	T4	T5	
				8	10	2	
Répartition							
Nombre de PLAI		T1	T2	T3	T4	T5	
	15			6	7	2	
Taux de PLAI		**75%**					
Nombre de PLUS		T1	T2	T3	T4	T5	
	5			2	3	0	

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

RECONSTITUTION SUR L'AGGLO HORS QPV						
Opération		**MALAY-LE-GRAND**				
		20				
Nombre de logements		20 maisons individuelles				
Type de bâtiment						
Localisation		Malay-le-Grand - Foncier à identifier				
Typologie		T1	T2	T3	T4	T5
				9	9	2
Répartition						
Nombre de PLAI		T1	T2	T3	T4	T5
	15			6	7	2
Taux de PLAI		**75%**				
Nombre de PLUS		T1	T2	T3	T4	T5
	5			3	2	0

RECONSTRUCTIONS EN CLAUSE DE REVOYURE 2EME SEMESTRE 2020							
SENS - ET/OU AGGLOMERATION		**60 LLS**					
	RECONSTITUTION EN QPV						
	Opération		**SENS -ET/OU AGGLOMERATION**				
			60				
	Nombre de logements		60 logements collectifs				
	Type de bâtiment						
	Localisation						
	Répartition						
	Nombre de PLAI		T1	T2	T3	T4	T5
		30		11	8	7	4
	Taux de PLAI		**50%**				
	Nombre de PLUS		T1	T2	T3	T4	T5
		30		8	13	8	1

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

AVRIL 2018

RAPPORT D'ÉTUDE

Etude prospective visant à définir l'évolution des effectifs scolaires et les besoins qui en découlent

Document de travail	
Document final	X

Ville de Sens

GROUPE ENEIS

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

INTRODUCTION **P. 3**

VOLET A – ETAT DES LIEUX **P. 10**

1. La population de Sens – contexte démographique général *P. 11*

2. Les effectifs scolarisés – observation des évolutions rétrospectives *P. 19*

3. L'offre scolaire - capacités actuelles et recensement des possibilités de mobilisation de l'existant *P. 24*

VOLET B – ANALYSE PROSPECTIVE **P. 30**

1. Note méthodologique – Indicateurs utilisés, hypothèses faites et modes de calculs *P. 31*

2. Les projections des effectifs scolarisés – présentation des principaux résultats *P. 34*

3. Les besoins théoriques projetés - quantification des besoins nécessaires *P. 38*

4. Les points clés à retenir de l'analyse prospective *p.43*

VOLET C – SCENARII D'EVOLUTION **P. 46**

1. Les scenarii pour les écoles maternelles *P. 48*

2. Les scenarii pour les écoles élémentaires *P. 58*

3. Synthèse des trois scenarii *P. 69*

ANNEXES **P. 74**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

INTRODUCTION

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

L'ANALYSE PROSPECTIVE DES EFFECTIFS SCOLAIRES : SES ENJEUX, SES OBJECTIFS

- **Malgré un regain démographique qui semble s'opérer, la ville de Sens a pendant longtemps connu une diminution de sa population** du fait notamment de départs nombreux de la commune non compensés par l'installation des nouveaux ménages. Malgré cela, **la commune voit ces effectifs scolaires augmenter régulièrement depuis une dizaine d'année**. Cette croissance n'est pas sans impact sur les équipements qui, bien que nombreux, commencent à connaitre des taux d'occupation importants réduisant drastiquement la capacité d'accueil. Dans les prochaines années, la ville de Sens va voir son parc de logements se développer davantage mais également se réorganiser. En effet, dans le cadre du NPRU, un certain nombre de logements vont être détruits pour être reconstruits au sein d'autres secteurs de la commune impactant ainsi les effectifs scolaires des écoles rattachées.

- Parallèlement, la carte scolaire, issue de choix successifs d'organisation sans projection à moyen et long termes, ne facilite pas l'utilisation des locaux générant ainsi des difficultés pour la collectivité mais également pour un certain nombre de familles dont les enfants sont scolarisés au sein de structures éloignées du domicile.

- A ce titre, au regard des enjeux à venir, **la commune souhaite, à travers cette étude, mesurer l'impact de l'évolution des logements (production neuve et réhabilitation) sur l'évolution des effectifs scolaires par école**. Dans un contexte budgétaire contraint, l'étude doit ainsi permettre aux décideurs d'avoir à leur disposition aussi bien un état des lieux initial de leur population scolarisée que des projections d'effectifs scolaires à un horizon de 10 ans. **L'objectif final de l'étude est l'élaboration de plusieurs scenarii d'évolution indiquant, selon les résultats des projections d'effectifs scolaires, les différentes possibilités d'actions publiques que pourra mettre en place la ville de Sens pour chaque école, notamment en fonction des moyens financiers dont elle dispose**.

- Enfin, en s'engageant dans cette analyse, la commune souhaite pouvoir pérenniser cette démarche d'observation des évolutions des effectifs scolaires. **Un outil d'observation prospective sera donc mis en place afin d'actualiser les projections année après année**.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

LA MÉTHODOLOGIE ET LE CALENDRIER DE LA DÉMARCHE

Phase 1
Janvier à mars 2018

Un état des lieux statistiques rétrospectif

- *Une analyse statistique et cartographique des principaux indicateurs sociodémographiques du territoire*
- *Une étude de l'évolution passée des effectifs scolaires*
- *Une première identification des ressources mobilisables en matière de salles au sein des écoles*

Une analyse prospective des effectifs scolaires par école

- *Des projections d'effectifs scolaires réalisées pour chaque école de la commune en fonction de tendances rétrospectives passées observées au cours de 10 dernières années mais également de l'évolution du parc de logements à venir (nombre et typologie).*
- *La création d'un outil permettant à la commune d'actualiser chaque année les projections*

Phase 2
Mars à avril 2018

Une stratégie d'actions publiques à mener en fonction de l'évolution des effectifs par école

- *L'élaboration de scenarii d'évolution par école travaillés avec la commune et l'ensemble des partenaires concernés (modification de la carte scolaire, optimisation des locaux, agrandissementt,…)*



- **Un état des lieux statistiques**
- **Des scenarii d'évolution par école**
- **Un outil de mise à jour des projections**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

LE RAPPORT D'ÉTAT DES LIEUX, DE PROSPECTIVE ET DE PRÉCONISATIONS

- Le présent rapport met en évidence les principaux éléments statistiques rétrospectifs et les enjeux soulevés par ces derniers ainsi que les résultats de la projection des effectifs scolaires. Les scenarii du volet C indiqueront les possibilités d'actions publiques menées par la commune pour anticiper les évolutions décrites via les projections.

  - **Volet A : Etat des lieux**
    - Partie 1 : La population de Sens - contexte démographique général
    - Partie 2 : Les enfants scolarisés - observation des évolutions rétrospectives
    - Partie 3 : L'offre scolaire - capacités actuelles et recensement des possibilités à venir

  - **Volet B : Analyse prospective**
    - Partie 1 : Méthodologie et hypothèses
    - Partie 2 : Présentation des principaux résultats
    - Partie 3 : Les besoins théoriques nécessaires pour répondre aux évolutions

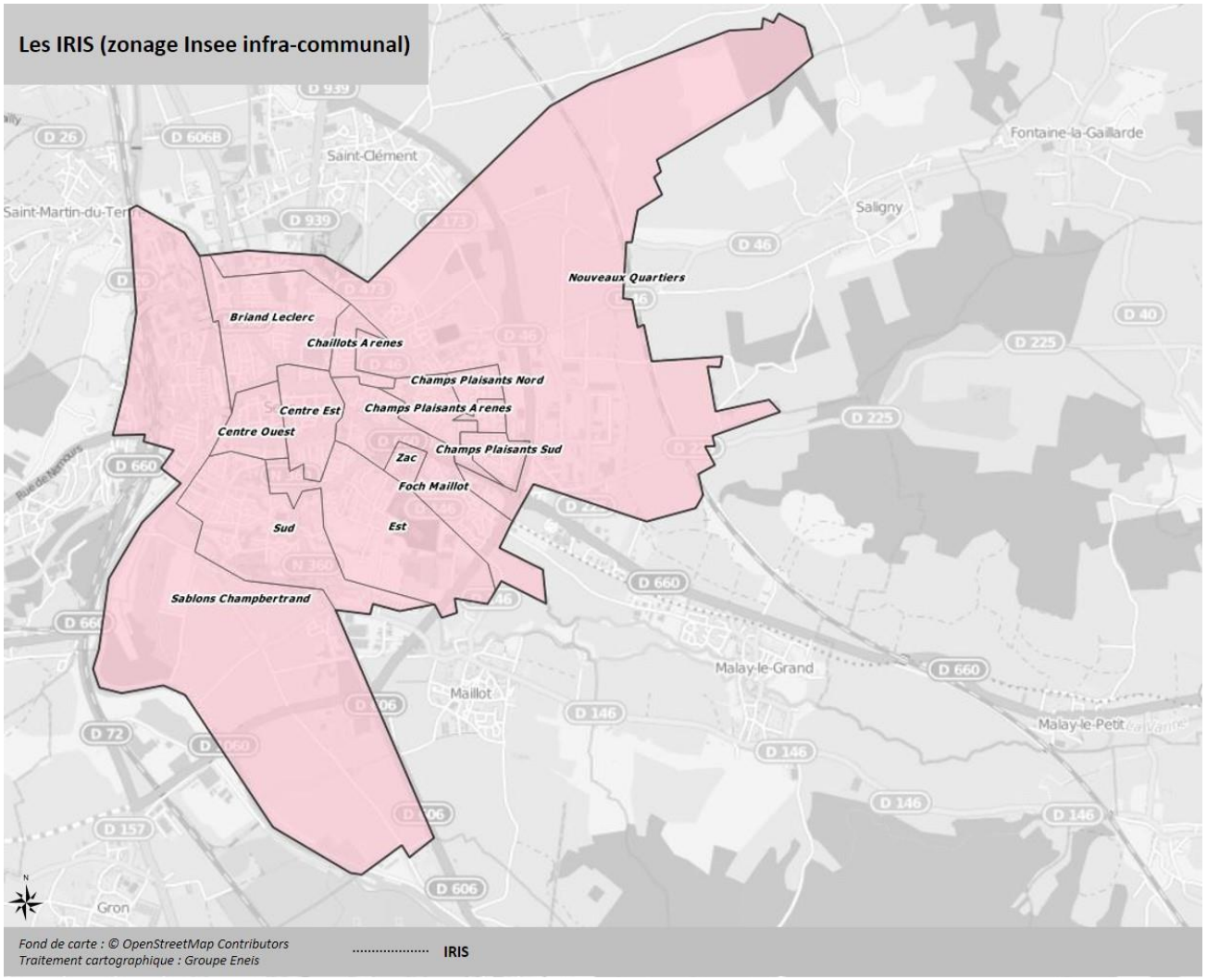
  - **Volet C : Scenarii d'évolution**
    - Partie 1 : Les scenarii pour les écoles maternelles
    - Partie 2 : Les scenarii pour les écoles élémentaires

- De façon à mettre en perspective les données statistiques du territoire de Sens notamment au sein du volet A du rapport, l'analyse s'appuie sur la mise en évidence de plusieurs échelons de comparaison. L'objectif de cette comparaison n'est pas de positionner la commune par rapport à ces territoires dans l'optique de fixer un objectif de rattrapage éventuel sur tels ou tels indicateurs. Le but est uniquement de fournir des valeurs indicatives d'encadrement permettant de situer la commune. Les territoires de comparaison sont : la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais ainsi que le Département de l'Yonne.

- Par ailleurs, de manière à offrir une analyse plus fine, certaines données sont présentées à l'échelle infra-communale au niveau des IRIS. L'Iris, construction statistique de l'Insee, constitue la « brique » de base en matière de diffusion de données infra-communales. La commune compte 14 Iris. Comme le montre les cartes de zonage suivantes, les IRIS ne recoupent pas les différents secteurs scolaires de la commune. Cependant, ils ont l'avantage de fournir des données permettant d'identifier des tendances infra communales pouvant expliquer les évolutions des effectifs scolaires par secteur.

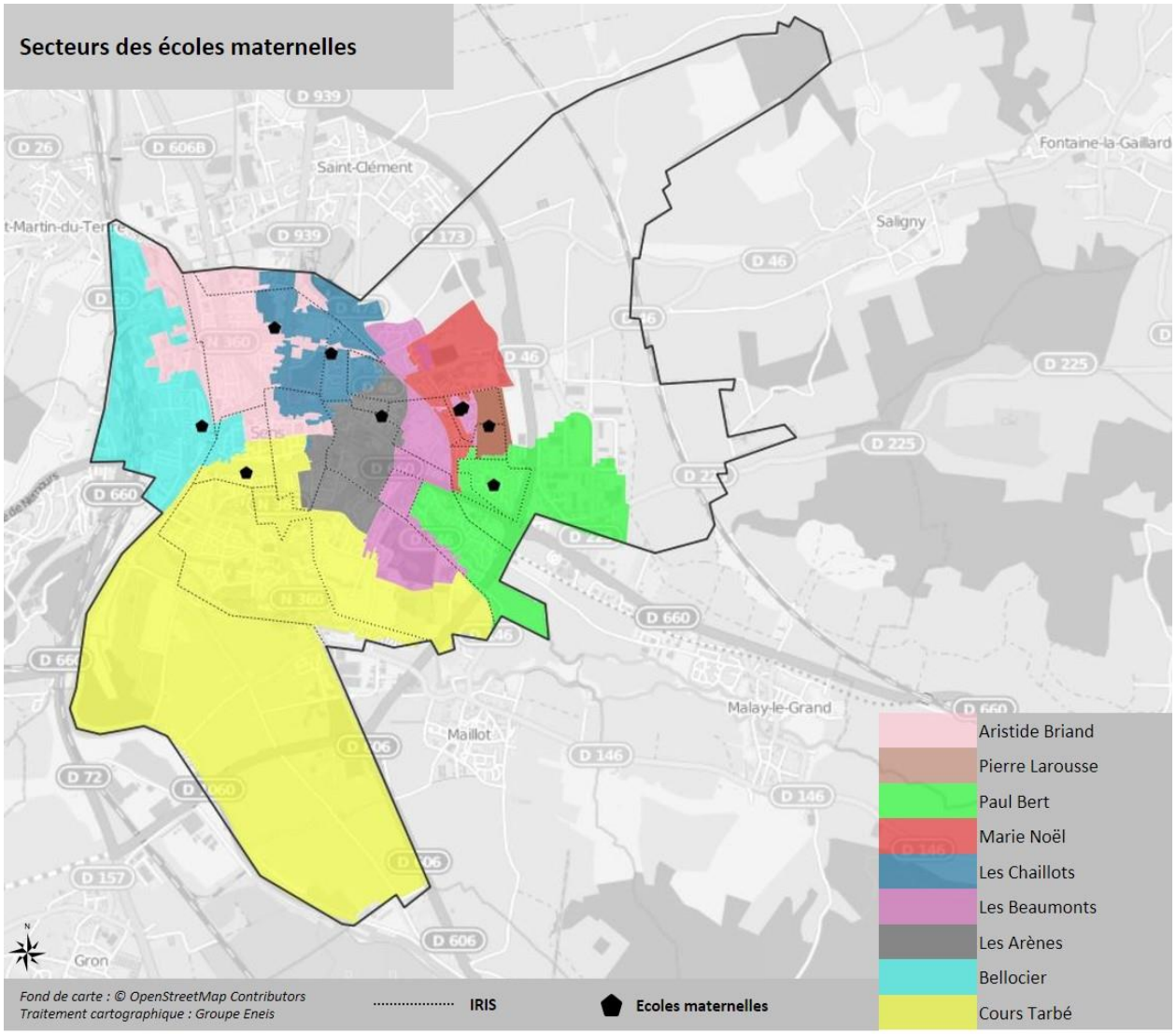
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

LES ZONAGES CONSIDÉRÉS



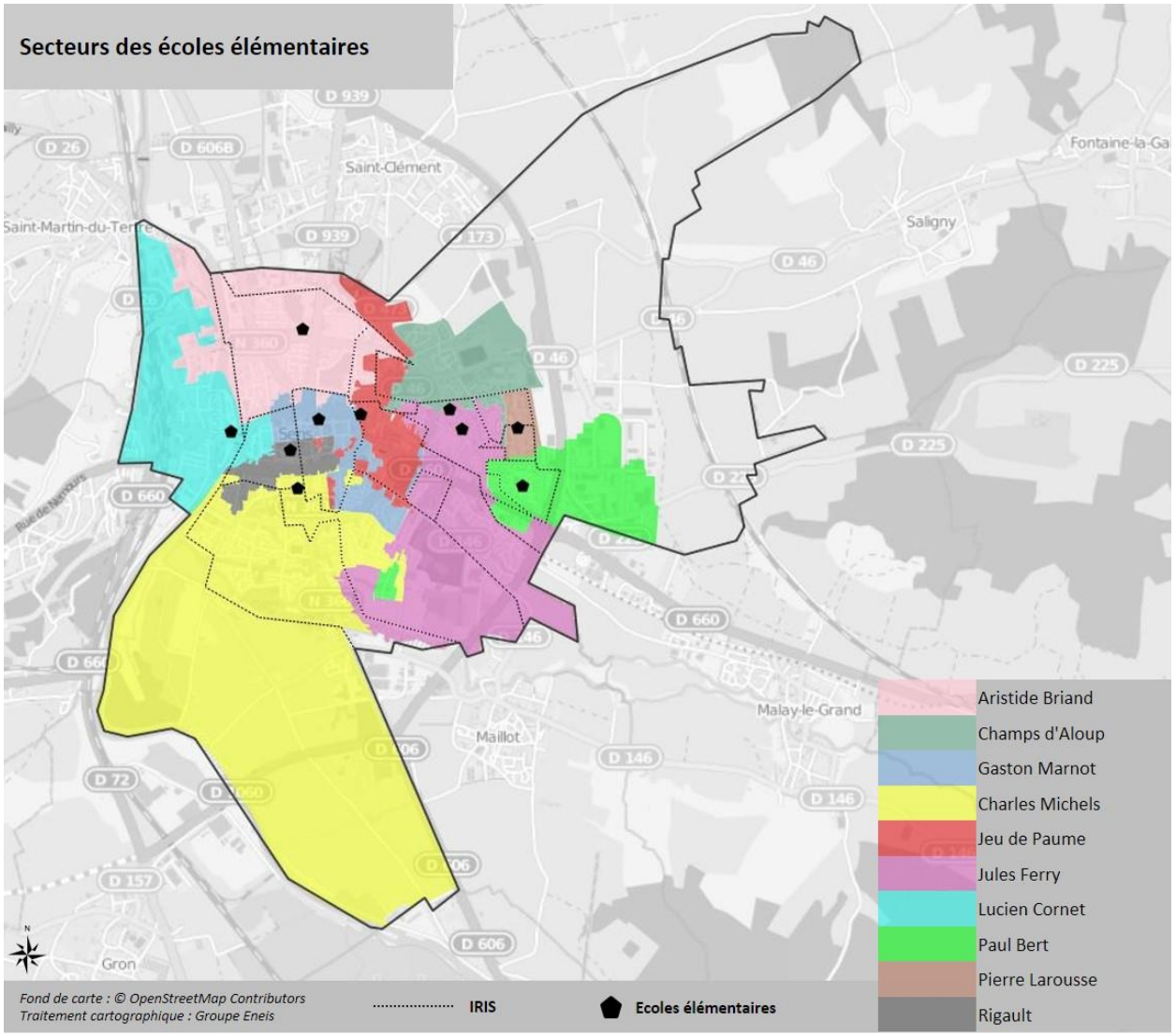
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

LES ZONAGES CONSIDÉRÉS



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

LES ZONAGES CONSIDÉRÉS



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

VOLET A

ETAT DES LIEUX

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PARTIE 1 : LA POPULATION DE SENS

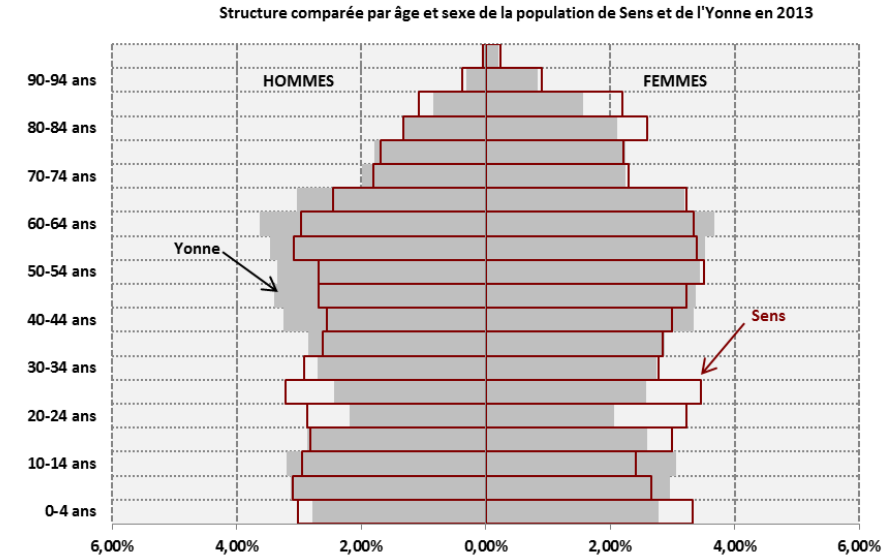
CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE GÉNÉRAL

- *Un nombre d'habitants qui a longtemps diminué, malgré la hausse du nombre de logements, du fait d'un solde migratoire déficitaire non compensé par le solde naturel positif*
- *Cependant, un regain démographique semble s'opérer sur la commune selon les derniers chiffres de l'Insee*
- *Une population globalement plus jeune que dans l'Yonne*
- *Une diminution globale des effectifs en deça de 60 ans due notamment aux départs de la commune*
- *Une évolution de la population différenciée en fonction des quartiers : croissances des effectifs dans le nord de la commune. A l'inverse, une diminution des effectifs dans le sud et l'ouest de la ville*
- *Des enfants âgés de moins de 11 ans fortement présents à Sens, mais dont les effectifs ont très légèrement diminué ces dernières années, notamment les moins de 3 ans*
- *Une évolution du profil des ménages ces dernières années, les ménages de taille importante laissant place à des cellules familiales plus réduites*

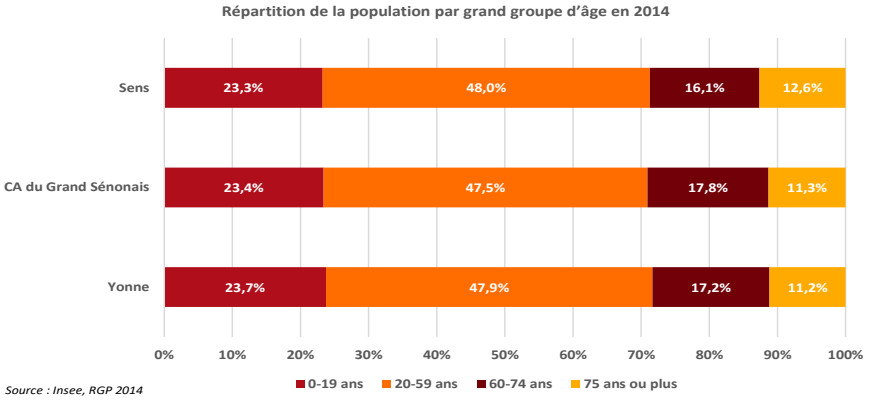
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE POPULATION GLOBALEMENT PLUS JEUNE QUE DANS L'YONNE

- **Au 1er janvier 2014, la ville de Sens compte 25 507 habitants soit plus de 40% de la popualtion intercommunale et près de 8% de la population départementale.**
- La répartition de la population homme/femme est légèrement déséquilibrée, les femmes représentant 53,8% de la population contre 46,2% d'hommes. La répartition par sexe varie selon le groupe d'âge considéré, néanmoins les femmes sont toujours plus représentées (excepté pour les 0-19 ans) :
  - 48,9 % des 0-19 ans sont des femmes ;
  - 52,9% de la population de 20 à 59 ans est féminine ;
  - 59,2% des habitants de plus de 60 ans sont des femmes, proportion qui atteint 64% chez les plus de 75 ans.
- La structure par âge des habitants de la commune se distingue de celle du Département comme le montre la pyramide ci-contre. En effet, **la population résidant au sein de la commune est globalement plus jeune que celle du Département. L'âge moyen des habitants de Sens s'élève à 42,8 ans contre 43,4 ans dans l'Yonne.** Ce constat s'explique notamment par une surreprésentation de la population âgée de 20 à 39 ans au sein de la commune, ces derniers représentant 24% des habitants contre 20,4% à l'échelle départementale. La conséquence directe de la présence importante d'habitants âgés de 20-39 ans est une forte représentation des enfants en bas âges (jeunes parents ayant de jeunes enfants). En effet, ces derniers représentent 6,3% de la population communale contre 5,6% à l'échelle départementale. A l'inverse la population âgée de 40 à 60 ans est nettement moins présente au sein de la commune. Ce constat s'explique par les parcours résidentiels des ménages qui, à partir d'un certain âge, quittent la commune pour s'installer en périphérie du fait notamment d'une offre de logements qui ne répond potentiellement pas à la demande à Sens. Ce phénomène impacte la population de 5 à 10 ans moins présente sur le territoire communal.
- **Ces différents phénomènes (présence de jeunes ménages et départ de ceux plus âgés) combinés à la stratégie de développement de la commune peuvent avoir un impact sur les effectifs scolarisés notamment si la commune met en place des actions pour maintenir les ménages sur son territoire (cf. partie suivante).**



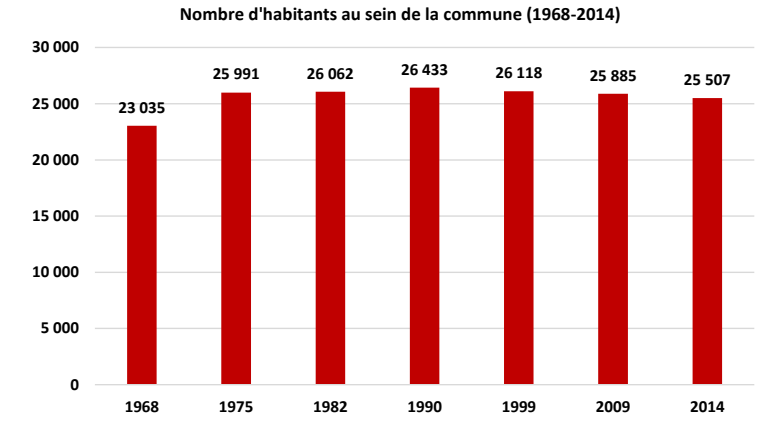
Source : Insee, RGP 2014



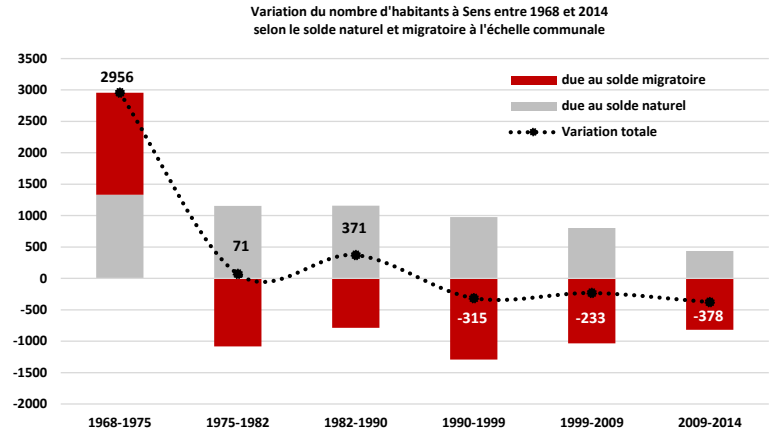
Source : Insee, RGP 2014

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UN NOMBRE D'HABITANTS QUI SEMBLE SE STABILISER



Source : Insee, RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999 , 2009 & 2014, Etat civil



Source : Insee, RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999 , 2009 & 2014, Etat civil

➢ Deux périodes sont à distinguer pour décrire l'évolution de la population à l'échelle communale. **Avant 1990, la commune de Sens a connu une croissance continue du nombre d'habitants** essentiellement due à un solde naturel positif (plus de naissances que de décès) qui compensait le solde migratoire négatif (plus de départs que d'arrivées). **Depuis 1990, le nombre d'habitants diminue très légèrement façon continue (900 habitants perdus en 25 ans)**. Ce phénomène de décroissance démographique s'explique par la diminution du solde naturel, qui bien que restant positif, ne parvient plus à compenser le solde migratoire toujours déficitaire à l'échelle de la commune. **La diminution observée ces dernières années semble cependant se stopper. En effet, selon les premiers chiffres globaux (nombre total d'habitants) publiés par l'Insee, la commune semblerait connaitre un léger regain démographique (+0,7%/an entre 2010 et 2015 pour un total 25 784 habitants au 1er janvier 2015).**

Au moment de la rédaction du présent rapport, seul le nombre total d'habitants au 1er janvier 2015 a été publié. De ce fait, les analyses expliquées ci-après sont basées sur la dernière période pour laquelle les chiffres sont détaillés soit 2009-2014. Cette dernière fait état d'une très légère baisse de la population.

➢ **Le solde migratoire déficitaire est le facteur explicatif de la diminution de la population au cours des années 2000**. La commune est en effet confrontée à un départ massif de ses habitants non compensé par les arrivées quand bien même le parc de logements augmente de période en période. La diminution de la population dans un contexte de croissance du parc de logements suggère d'une part que ce dernier n'augmente pas assez rapidement pour permettre un gain d'habitants et d'autre part que l'offre proposée n'attire pas forcément les ménages attendus sur le territoire ou des ménages de tailles conséquentes permettant ainsi de compenser les départs. A titre d'exemple, au sein du quartier de la gare, les différents programmes de logements livrés ces dernières années n'ont à ce jour pas donné lieu à une installation importante de couples avec enfant(s) mais plutôt à des couples sans enfant ou des personnes vivant seules. La taille moindre des ménages nouvellement arrivés ne compensent ainsi pas celle des ménages ayant quitter la commune. Ce phénomène cumulé à un rythme de production faible génère ainsi une diminution de la population.

➢ Dans une logique d'anticipation des effectifs scolaires, ce constat est important, la production de logements sur un secteur scolaire ne donnant ainsi pas forcément lieu à une hausse immédiate des effectifs scolaires l'année suivant la livraison des logements.

Evolution annuelle moyenne à l'échelle communale

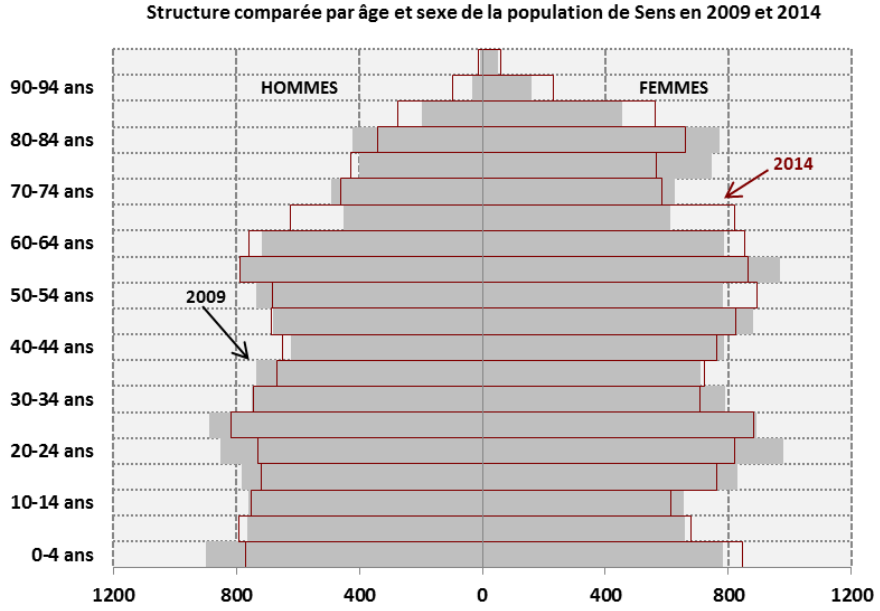
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Résidences princ.	2,6%	1,4%	0,6%	0,9%	0,9%	0,4%
Population	1,7%	0,0%	0,2%	-0,1%	-0,1%	-0,3%

Source : Insee, RGP 1968 à 2014

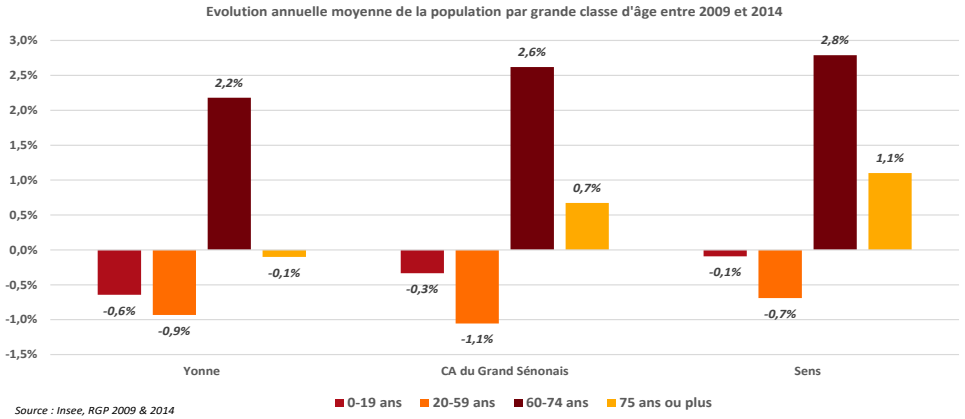
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE DIMINUTION GLOBALE DES EFFECTIFS AUX ÂGES JEUNES DUE NOTAMMENT AUX DÉPARTS DE LA COMMUNE

- L'évolution de la population de Sens par grand groupe d'âge met en avant des évolutions d'une intensité variable entre elles mais également différentes au regard des autres échelons de comparaisons.
- **Les publics âgés de moins de 20 ans connaissent une forte baisse de leurs effectifs (-0,6% en moyenne chaque année).** Ce constat est similaire à l'échelle de la CA du Grand Sénonais et du Département. Cette diminution est notamment due à la baisse des moins de 5 ans et des jeunes âgés de 15-19 ans.
- **L'évolution de la population âgée de 20-59 ans (-0,9%) est également négative** à l'instar de ce qui est observé à l'échelle intercommunale et départementale. **La diminution des effectifs à ces classes d'âges est notamment due à des départs importants de jeunes étudiants ou actifs mais également d'habitants plus âgés désireux de devenir propriétaires en dehors de la commune.**
- Le nombre d'habitants âgés de 60 ans ou plus a augmenté de plus de 1,1% par an en moyenne durant la dernière période intercensitaire. La croissance des effectifs 60-74 ans a été plus accentuée que celle des 75 ans ou plus, respectivement +2,6%/an contre -0,1%/an en moyenne entre 2009 et 2014. Parallèlement à ce phénomène de gérontocroissance**, la commune a vu sa population vieillir entre 2009 et 2014.** En effet, la part des personnes âgées de 60 ans ou plus a augmenté de près de 2 points durant la dernière période intercensitaire passant de 26,8% à 28,7% du fait notamment de l'augmentation de l'espérance de vie, de la montée en âge des « baby-boomers » et de la diminution générale des effectifs âgés de moins de 60 ans.



Source : Insee, RGP 2009 & 2014

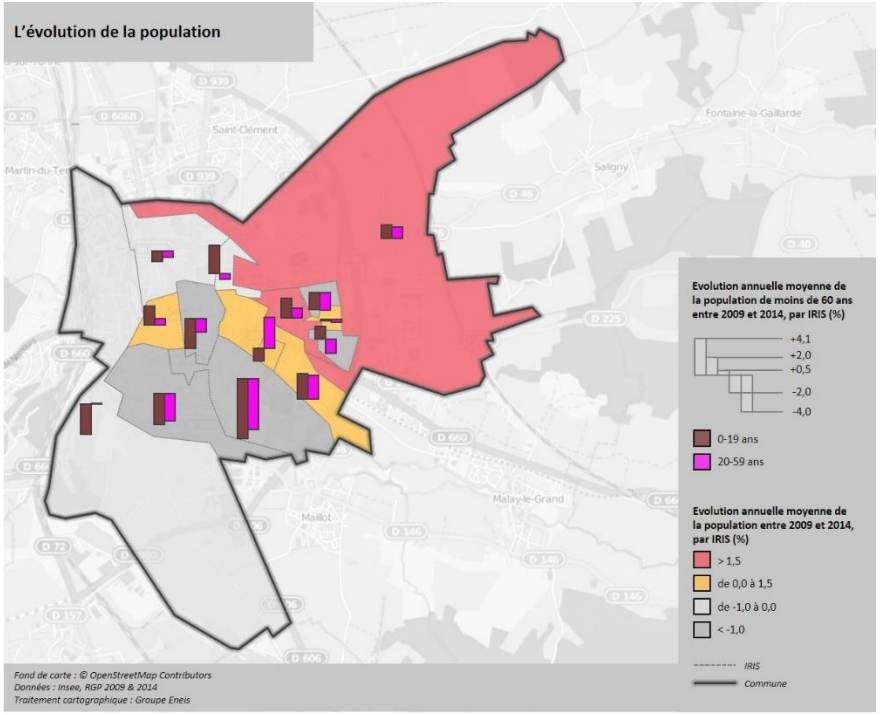


Source : Insee, RGP 2009 & 2014

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE ÉVOLUTION DE LA POPULATION DIFFÉRENCIÉE EN FONCTION DES QUARTIERS

- A l'échelle infra-communale, et à l'image des tendances communales observées entre 2009 et 2014, **la population a diminué au sein de la majorité des IRIS**. Durant la dernière période intercensitaire, seuls cinq IRIS ont vu leur population augmenter. Les autres quartiers ont quant à eux connu une diminution du nombre d'habitants due notamment à une diminution de la population âgée de moins de 60 ans.
- La diminution de la population s'est essentiellement faite dans le sud et l'ouest de la commune comme le montre la carte ci-contre. A l'inverse, le centre et le nord de la commune ont connu une hausse des habitants.
- **D'un point de vue quantitatif :**
  - L'IRIS « Champs Plaisants Arènes » est celui qui a connu la plus forte hausse du nombre d'habitants (+2,6% en moyenne chaque année entre 2009 et 2014, soit 199 habitants en plus sur la période).
  - L'IRIS « Nouveaux Quartiers » a vu sa popualtion également augmenter de façon importante (+2,3% en moyenne chaque année , soit 254 habitants de plus sur la période).
- Parmi les IRIS ayant connu une décroissance de la population, l'IRIS «Est» est celui qui enregistre la diminution annuelle moyenne la plus importante (de -3,5% entre 2009 et 2014, soit 360 habitants de moins sur la période).



- Les évolutions selon les groupes d'âges à l'échelle des IRIS dépendent des différentes interactions entre les offres d'emplois, les services proposés et la disponibilité des logements entre les deux périodes considérées. Pour la majorité des IRIS ayant perdu de la population entre 2009 et 2014, la décroissance est liée essentiellement à la diminution de la population âgée de moins de 20 ans.
- **Les publics âgés de moins de 20 ans connaissent une évolution annuelle moyenne diversifiée selon les quartiers**. Ainsi deux quartiers enregistrent une augmentation importante : dans les IRIS « Foch Maillot » et « Chaillots Arènes », cette population augmente en moyenne chaque année de respectivement +4,5% et +4,1%. A l'inverse, dans l'IRIS « Est » , la population des moins de 20 ans a diminué de manière importante (-8,0% par an en moyenne sur la période).
- **L'évolution de la population des 20-59 ans est quant à elle négative dans la majorité des quartiers de Sens**. La diminution la plus importante concerne l'IRIS « Est ». A l'inverse, les IRIS « Zac » et « Foch Maillot » se distingue : dans ces deux quartiers la population des 20-59 ans augmente respectivement de +4,1% et +3,7%, en moyenne chaque année entre 2009 et 2014.
- Observé à l'échelle communale, le phénomène de gérontocroissance l'est également au sein de la majorité des IRIS, à des rythmes néanmoins différents selon les secteurs de la ville. Il est observé que ces dernières années, la croissance des effectifs âgés a été plus importante dans le centre et sud de la commune. Ce phénomène démographique peut ainsi avoir un impact sur les effectifs scolaires de certaines écoles via l'arrivée potentielle de nouveaux ménages dans des logements du parc ancien libérés par les personnes âgées suite à un départ en maison de retraite ou à un décès.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

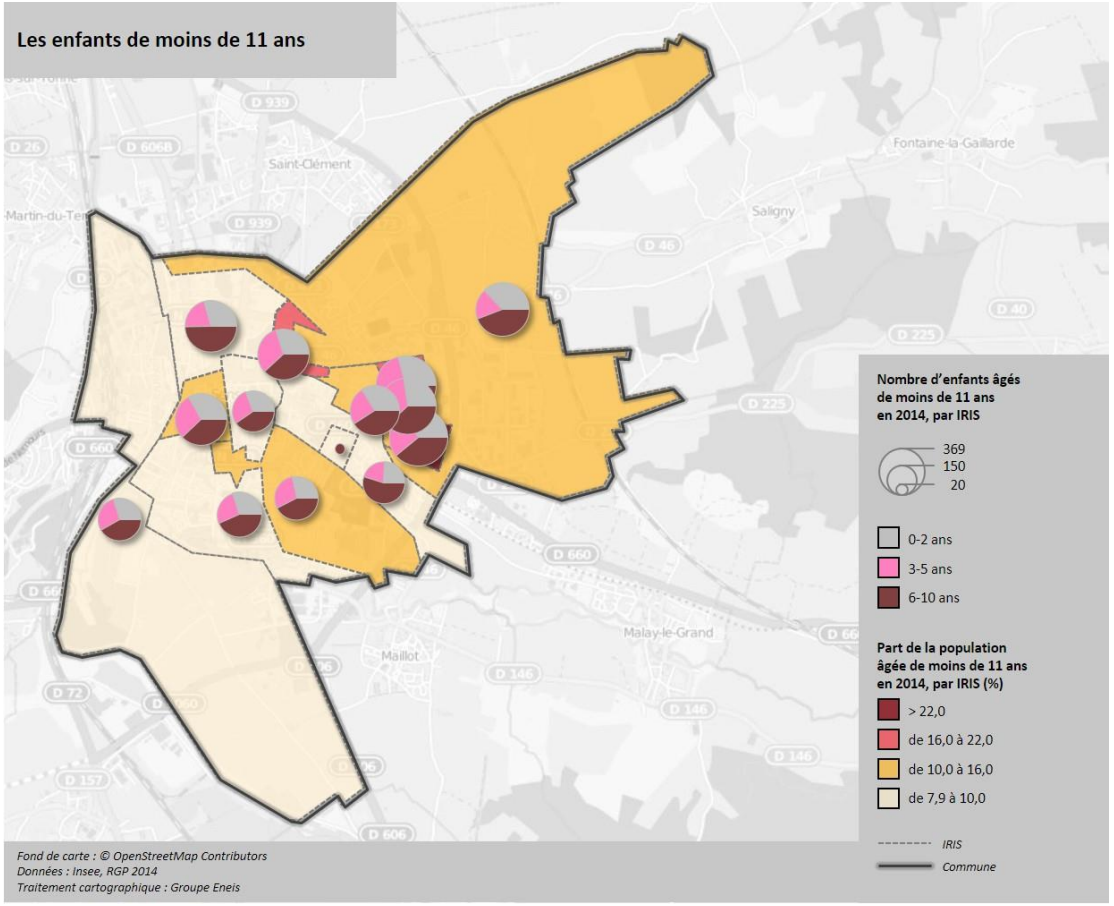
DES ENFANTS ÂGÉS DE MOINS DE 11 ANS FORTEMENT PRÉSENTS À SENS

- La commune de Sens compte au dernier recensement de **3 325 enfants** de moins de 11 ans**.** Ces derniers **représentent 13% de la population de la commune,** soit une proportion similaire à celles de la Communauté d'Agglomération et du Département. Néanmoins, quelques différences sont observées selon les classes d'âges plus fines :
  - La population des 0-2 ans est plus importante à l'échelle communale : elle représente 4,0% de la population de la commune, contre 3,3% de la population du département.
  - La part des enfants âgés de 3 à 5 ans (3,5%) est similaire à celle constatée au autres échelles géographiques.
  - Les 6-10 ans représentent quant à eux 5,5% de la population de la commune, contre 6,1% de la population du département. Cette moindre présence peut s'expliquer par la moindre présence sur la commune d'habitants âgés de35-50 ans, habitants en âge d'avoir des enfants des 6-10 ans
- A l'échelle infra-communale, la part des enfants âgés de 0-10 ans dans la population varie de manière importante entre les quartiers de la commune. En effet, en 2014, les moins de 11 ans représentent plus de 18% de la population dans 4 quartiers, et moins de 10% de la population dans six quartiers :
  - Les IRIS « Champs Plaisants Sud » (24,5%), « Champs Plaisants Nord » (20,3%) et « Champs Plaisants Centre » (20,6%) sont ceux où la proportion de 0-10 ans est la plus élevée.
  - L'IRIS « Sud » (8,5%) est celui où la proportion est la moins importante.

	Les 0-2 ans en 2014			Les 3-5 ans en 2014			Les 6-10 ans en 2014		
	Effectfs	Part	EAM*	Effectfs	Part	EAM*	Effectfs	Part	EAM*
Sens	**1021**	**4,0%**	**-0,9%**	**905**	**3,5%**	**-0,5%**	**1399**	**5,5%**	**-0,1%**
CA du Grand Sénonais	2092	3,6%	-0,5%	2104	3,6%	0,7%	3459	5,9%	-0,4%
Yonne	11164	3,3%	-1,3%	11999	3,5%	0,0%	20874	6,1%	-0,3%

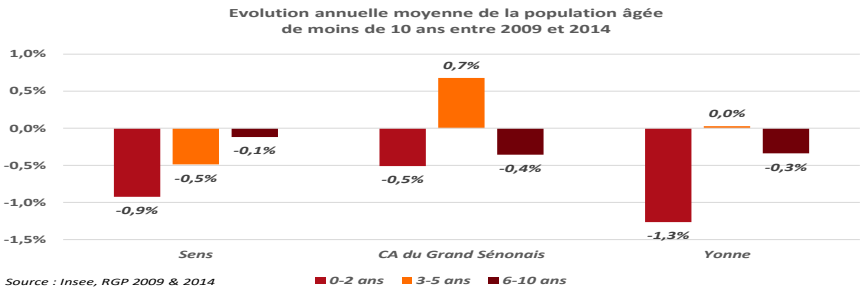
Source : Insee, RGP 2009 & 2014

EAM = Evolution annuelle moyenne entre 2009 et 2014*

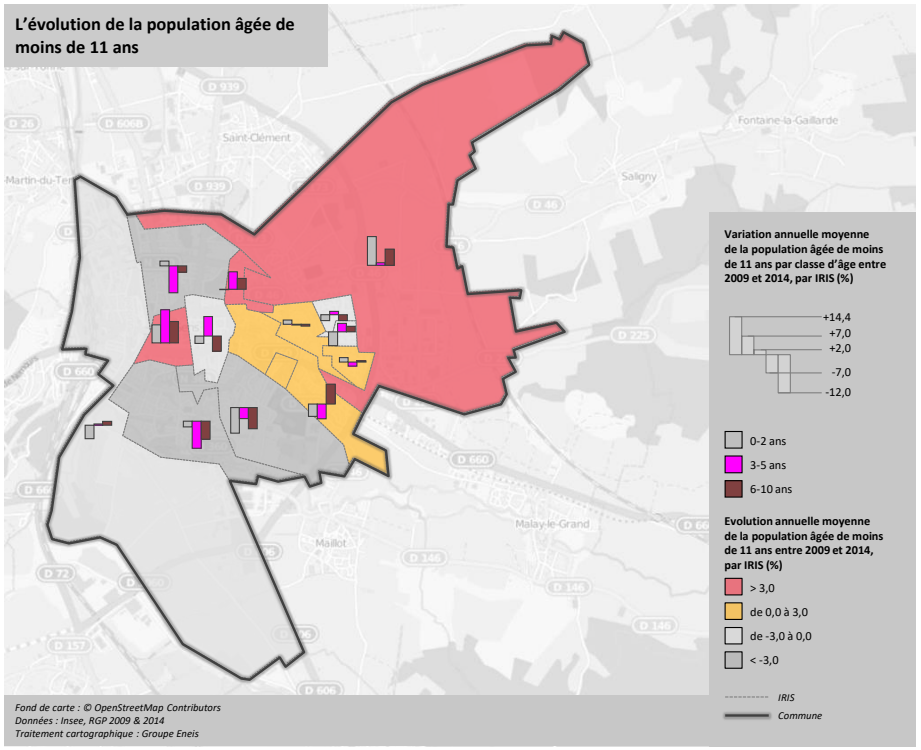


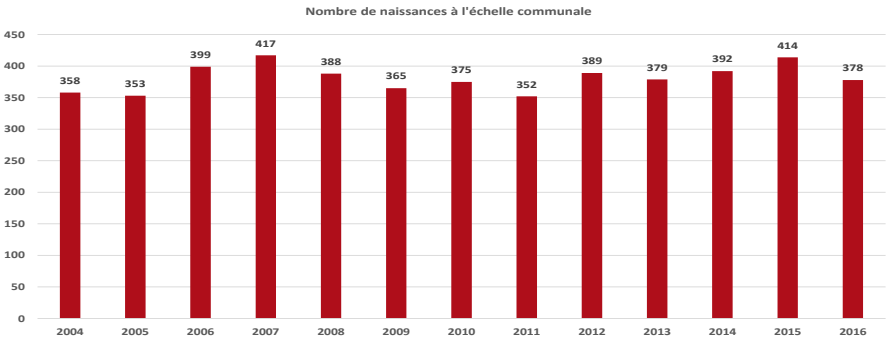
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE TRÈS LÉGÈRE DÉCROISSANCE DES ENFANTS DE MOINS DE 11 ANS



- Entre 2009, **le nombre d'enfants âgés de moins de 11 ans, à l'échelle communale, a diminué de l'ordre de 0,5% par an en moyenne** soit une tendance démographique similaire à celle observée à l'échelle départementale. Comme le montre la graphique ci-dessus, toutes les classes d'âges ont connu une diminution de leurs effectifs. La décroissance est particulièrement marquée pour les 0-2 ans entre 2009 et 2014.
- **A l'échelle infra-communale, la population des 0-10 ans a évolué de manière très différente selon les quartiers**. A l'image de l'évolution générale, le nombre de jeunes a augmenté au sein des quartiers ayant connu une croissance de la population, notamment dans le nord de la commune. A l'inverse, dans le sud, le nombre de jeunes âgés de moins de 11 ans a globalement diminué.
- L'évolution du nombre d'enfants âgés de moins de 11 ans est fortement corrélée à l'évolution des naissances mais également aux mouvements migratoires notamment de la population âgée de 30 à 50 ans impactant les moins de 11 ans (enfants déménageant avec leurs parents).
- **Depuis 2004, le nombre de naissances reste relativement stable malgré quelques fluctuations importantes d'une année à l'autre impactant la scolarisation des enfants de 3 ans trois années plus tard.** Les mouvements migratoires sont donc le principal facteur influençant l'évolutions des moins de 11 ans. Comme expliqué précédemment et ci-après, la commune connait une diminution des effectifs âgés de 20-59 ans ainsi qu'un changement de la typologie des ménages. Ces deux phénomènes combinés aux fluctuations des naissances expliquent la diminution des effectifs âgés de moins de 11 ans impactant l'évolution des effectifs scolaires notamment sur certains secteurs.

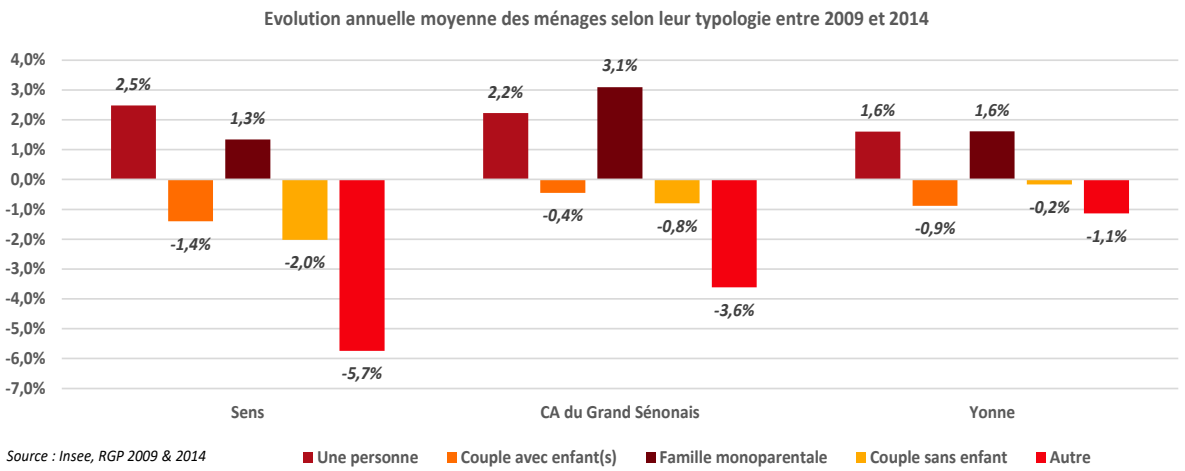




DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE ÉVOLUTION DU PROFIL DES MÉNAGES QUI IMPACTE CELLE DES EFFECTIFS SCOLAIRES AU SEIN DE CERTAINES ÉCOLES

- Au 1er janvier 2014, la commune compte **12 485 ménages dont près de la moitié sont constitués d'une personne vivant seule (47,2%).** Comparativement à la CA du Grand Sénonais, la commune se caractérise donc par la forte présence de ce type de ménages. En effet, à l'échelle intercommunale, la part des ménages composés d'une personne seule n'atteint que 37%.
- A la même date, la commune compte également près de 3 700 familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales). Ces dernières représentent près de 30% des ménages de la communes.



Source : Insee, RGP 2009 & 2014

- Contrairement à l'évolution de la population, le nombre de ménages a augmenté entre 2009 et 2014 (+0,4%/an en moyenne). Cette hausse, similaire à la tendance départementale, cache cependant des réalités différentes selon la typologie des ménages considérés.
- Comme le montre le graphique ci-dessus, la hausse des ménages est due à l'augmentation du nombre de ménages de petite taille. En effet, entre 2009 et 2014, **le nombre de ménages d'une personne a augmenté de +2,5% par an en moyenne tout comme celui des familles monoparentales (+1,3%/an).** A l'inverse, durant la même période, les couples avec enfants et ceux sans enfant ont vu leur nombre diminuer respectivement de 1,4% et 2,0%/an.
- La ville de Sens a donc vu ces dernières années une évolution du profil des ménages, ceux de grandes tailles laissant la place à ceux composés d'une cellule familiale plus réduite. Ce double phénomène d'augmentation des ménages de petite taille et de diminution de ceux de grande taille explique la diminution de la population dans un contexte où la production de logements n'est pas conséquente et n'attire pas forcément les ménages souhaités.
- Comme le montrera la partie relative aux évolutions rétrospectives des effectifs scolaires, les évolutions du profil des ménages au sein de la commune n'ont cependant pas impacté, à l'échelle communale, l'évolution des effectifs scolaires, ces derniers augmentant de façon continue depuis une dizaine d'années. Cependant, en considérant une échelle géographique plus fine par secteur scolaire, ces changements de profils des ménages affectent de façon plus ou moins importante l'évolution des effectifs au sein de chaque école.
- **Afin de limiter la baisse de la population et le changement de profil des ménages, la commune mène des réflexions visant à favoriser l'installation de jeunes couples, cadres. Ces nouvelles venues auront ainsi potentiellement un impact sur les effectifs à court et moyen termes sous réserve que toutes les conditions favorisant l'installation soient réunies (offres de logements adaptées, attractivité positive de la commune,…)**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

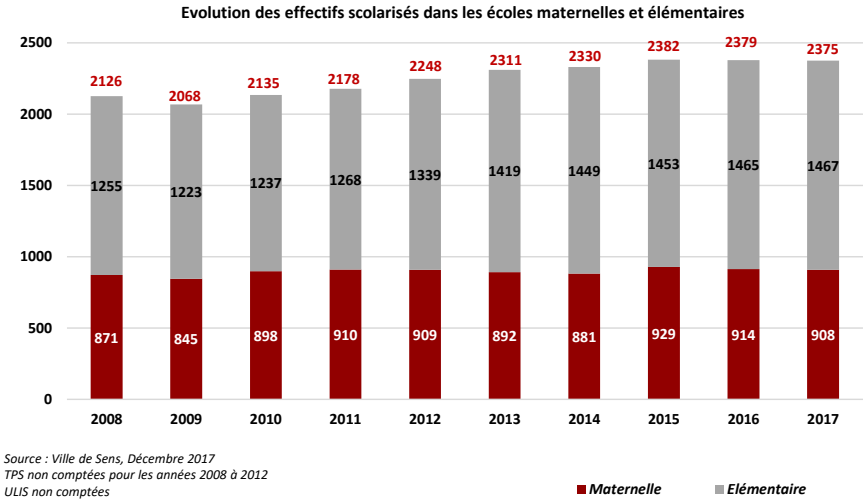
PARTIE 2 : LES ENFANTS SCOLARISÉS

OBSERVATION DES EVOLUTIONS RÉTROSPECTIVES

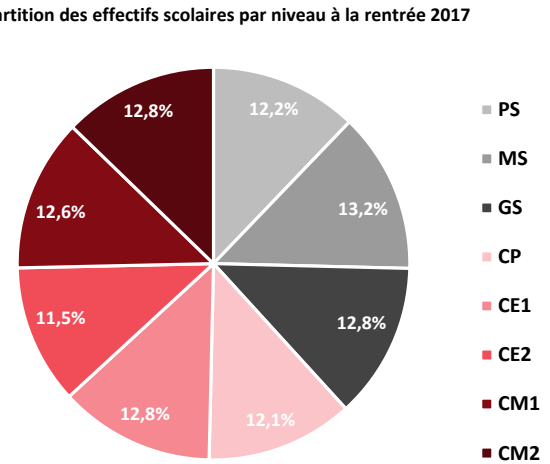
- *Des effectifs scolarisés au sein des écoles maternelles et élémentaires en hausse continue depuis une dizaine d'années : +300 élèves au global (malgré la très légère baisse de la population de 3-10 ans)*
- *Une croissance continue au sein des écoles élémentaires et des évolutions plus fluctuantes dans les écoles maternelles*
- *Des évolutions par école relativement différentes et fortement fluctuantes d'une année à l'autre en fonction notamment de la livraison des nouveaux logements et du renouvellement dans le parc ancien*
  - *En maternelles : forte hausse des effectifs à Cours Tarbé, diminution continue des effectifs à Marie Noël*
  - *En élémentaires : croissance continue des effectifs à Jeu de Paume et Charles Michels notamment. A l'inverse, une diminution des effectifs à Gaston Marnot*
- *Un nombre de dérogations en hausse ces trois dernières années qui impacte les effectifs par école*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DES EFFECTIFS SCOLARISÉS EN ÉCOLES MATERNELLES ET ÉLÉMENTAIRES EN CONSTANTE AUGMENTATION



Source : Ville de Sens, Décembre 2017
TPS non comptées pour les années 2008 à 2012
ULIS non comptées



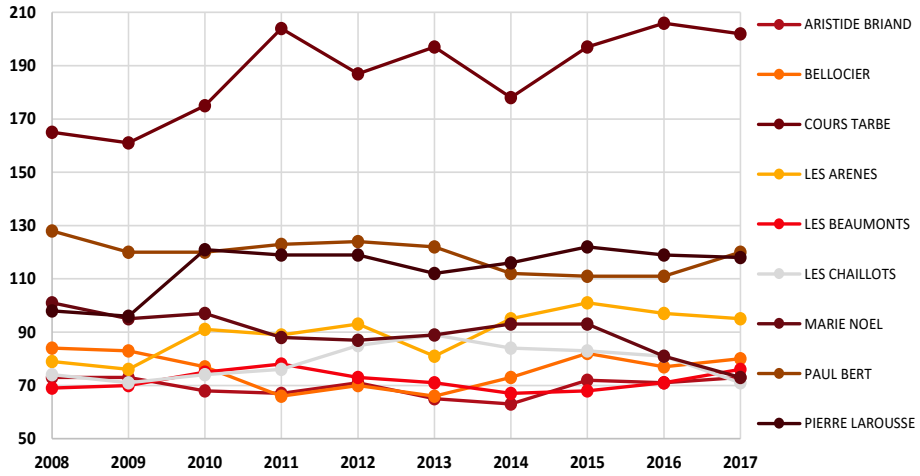
Source : Ville de Sens, Décembre 2017

- A la rentrée 2017, **la ville de Sens compte 2 375 élèves scolarisés au sein des écoles maternelles et élémentaires**. A ces derniers s'ajoutent 24 élèves scolarisés au sein de deux unités localisées pour l'inclusion scolaire à Aristide Briand et Gaston Marnot.
- Comme le montre le graphique ci-dessus, les effectifs scolarisés dans les écoles publiques de la ville augmentent de façon continue depuis 2009 quand bien même la population de 3-10 ans a globalement et très légèrement diminué durant la même période. **Ainsi entre 2009 et 2017, les écoles ont accueilli plus de 300 nouveaux élèves soit une hausse globale de près de 15% des effectifs scolarisés**. La croissance des effectifs scolaires a surtout été importante entre 2009 et 2015. Depuis cette dernière rentrée, le nombre d'enfants scolarisés au sein des écoles publiques de la commune semble se stabiliser aux alentours de 2 380 élèves.
- A l'image de l'évolution globale, **les effectifs scolaires des écoles élémentaires n'ont cessé d'augmenter** entre 2009 et 2017, de manière plus ou moins importante entre 2009 et 2014 et de façon plus modérée depuis 2015. **Entre 2009 et 2017, le nombre d'enfants en école élémentaire a augmenté de 20%.** A l'inverse, **l'évolution des effectifs des écoles maternelles a été plus modérée (+7,5%) et fluctuante**. Entre 2009 et 2012, les effectifs ont augmenté puis baissé les trois années suivantes entre 2012 et 2015. Depuis 2015, le nombre d'enfants en écoles maternelles semble stable.
- En 2017, 62% des effectifs sont scolarisés au sein des écoles élémentaires contre un peu moins de 40% dans les écoles maternelles. Cette proportion reste relativement stable depuis 2009
- A la rentrée 2017, la répartition des effectifs par niveau est relativement homogène. Les « CE2 » représentent la part la plus faible (11,5% des effectifs totaux), alors que les « moyennes sections » représentent la part la plus importante (13,2% des effectifs totaux). La répartition par niveau est stable depuis une dizaine d'années.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

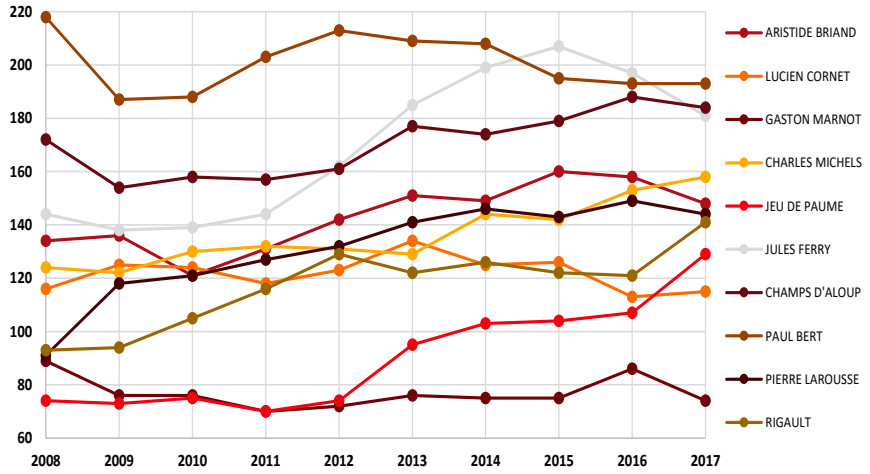
DES ÉVOLUTIONS D'EFFECTIFS PAR ÉCOLE RELATIVEMENT DIFFÉRENTES NOTAMMENT EN ÉLÉMENTAIRE

Evolution des effectifs scolaires par école maternelle (2008-2017)



Source : Ville de Sens, Décembre 2017

Evolution des effectifs scolaires par école élémentaire (2008-2017)



Source : Ville de Sens, Décembre 2017 TPS non comptées pour les années 2008 à 2012; ULIS non comptées

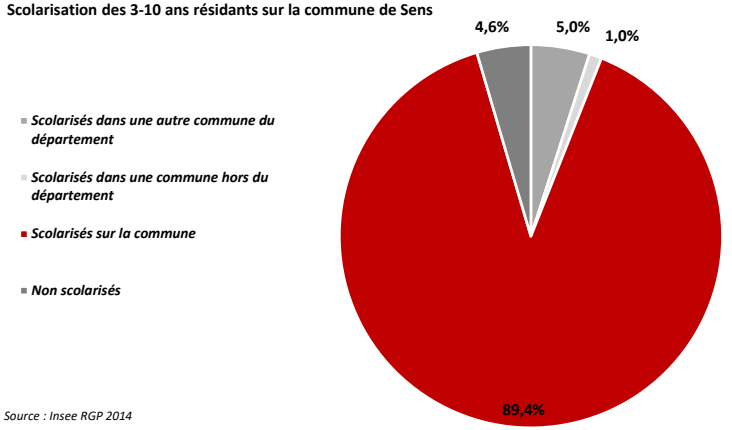
- Parmi les écoles maternelles, Cours Tarbé est celle qui regroupe le plus d'élèves. A la rentrée 2017, près de 22% des enfants accueillis en maternelle y sont scolarisés. A l'inverse, Aristide Briand, les Chaillots et Marie Noel sont les écoles qui accueillent le moins d'enfants.
- **Les effectifs scolaires des écoles maternelles ont globalement assez peu évolué depuis 2008**. Les effectifs de trois des neuf écoles maternelles (Les Beaumonts, Aristide Briand, Les Chaillots) sont restés stables entre 2008 et 2017, malgré quelques fluctuations. Trois écoles (Paul Bert, Bellocier, Marie-Noël) enregistrent une légère diminution de leurs effectifs durant la même période. Enfin, les effectifs des écoles Cours Tarbé, Pierre Larousse, Les Arènes ont connu une augmentation de leur nombre depuis 2008. Cours Tarbé est l'école qui a connu l'augmentation la plus importante de ces effectifs (+2,3% en moyenne chaque année entre 2008 et 2017 soit une augmentation de 37 élèves).
- **Les effectifs scolaires des écoles élémentaires ont augmenté plus fortement que ceux des écoles maternelles entre 2008 et 2017**. Les effectifs de l'école Lucien Cornet sont les seuls à être restés stables durant la même période. Six écoles sur dix ont connu une hausse continue de leurs effectifs depuis 2008 (Jeu de Paume est celle qui a connu l'augmentation la plus importante, +6,4% en moyenne chaque année, soit une augmentation de 55 élèves en 9 ans). A l'inverse, trois écoles ont connu une baisse de leurs effectifs. Parmi elles, l'école Gaston Marnot enregistre la diminution la plus importante (-2,0% en moyenne chaque année, soit 15 élèves de moins sur la période).

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UN NOMBRE IMPORTANT DE DÉROGATIONS INTERNES

- Au 1er janvier 2014 (données RGP 2014), **91% des enfants âgés de 3-5 ans sont scolarisés** (au sein de la commune ou en dehors). Ce taux atteint près de 100% pour les enfants âgés de 6-10 ans. Jusqu'en 2012, une dizaine d'enfants âgés de 2 ans étaient accueillis en toute petite section au sein de l'école des Chaillots. Cette classe a cependant fermé depuis cette date.
- Parmi les enfants de 3-10 ans scolarisés et résidant à Sens en 2014, 89,4% sont scolarisés sur la commune. 5,0% sont scolarisés dans une autre commune du département et 1,0% dans une commune hors du département. Dans la majorité des quartiers, plus de 85% des enfants âgés de 3 à 10 ans sont scolarisés sur la commune , à l'exception de 3 IRIS : Les IRIS « Est » (81,2%), « Sablons Champbertrand » (80,4%) et « Zac » (49,1%). Parmi ces derniers, une proportion importante de jeunes âgés de 3 à 10 ans est scolarisée dans une autre commune du département.

Scolarisation des 3-10 ans résidants sur la commune de Sens



Source : Insee RGP 2014

- Les dérogations ont un impact certain sur l'évolution des effectifs scolaires par école d'une année sur l'autre. Ainsi, à la rentrée 2017, la commune a comptabilisé 229 dérogations entrantes (extérieures et internes) dont près de 142 en écoles élémentaires et 87 en écoles maternelles. Le nombre de dérogations entrantes est en hausse au cours des 3 dernières années (154 en 2015 et 186 en 2016). A l'inverse, 166 dérogations ont été sortantes en 2017 (extérieures et internes) soit un solde positif de demandes entrantes en 2017. Ce phénomène est nouveau comparativement à 2015 et 2016 ou le nombre de dérogations sortantes a toujours été supérieur à celui des entrantes.
- Les écoles de Cours Tarbé, Les Arènes et Paul Bert ont comptabilisé à elles seules 55 entrants issues de dérogations (soit 63% des entrées) alors qu'elles « laissent partir » 21 enfants ,soit 26% des sorties par dérogation.
- En 2017, les écoles élémentaires ont connu un nombre important d'entrées issues de dérogations extérieures (65). En plus des dérogations extérieures, les écoles élémentaires ont également été sujettes à des dérogations internes (77). L'école Jeu de Paume est celle qui a enregistré le plus d'entrées issues de dérogations internes (16). A l'inverse, Champs d'Aloup est celle qui a connu le plus grand nombre de dérogations de sortants (15).

	ECOLES MATERNELLES					
	2015		2016		2017	
	Entrants	Sortants	Entrants	Sortants	Entrants	Sortants
Extérieures	2	4	2	8	6	3
Internes	62	62	71	71	81	81
TOTAL	**64**	**66**	**73**	**79**	**87**	**84**

	ECOLES ELEMENTAIRES					
	2015		2016		2017	
	Entrants	Sortants	Entrants	Sortants	Entrants	Sortants
Extérieures	7	10	10	13	65	5
Internes	83	83	103	103	77	77
TOTAL	**90**	**93**	**113**	**116**	**142**	**82**

	TOTAL					
	2015		2016		2017	
	Entrants	Sortants	Entrants	Sortants	Entrants	Sortants
Extérieures	9	14	12	21	71	8
Internes	145	145	174	174	158	158
TOTAL	154	159	186	195	229	166

Source : Ville de Sens, Décembre 2017

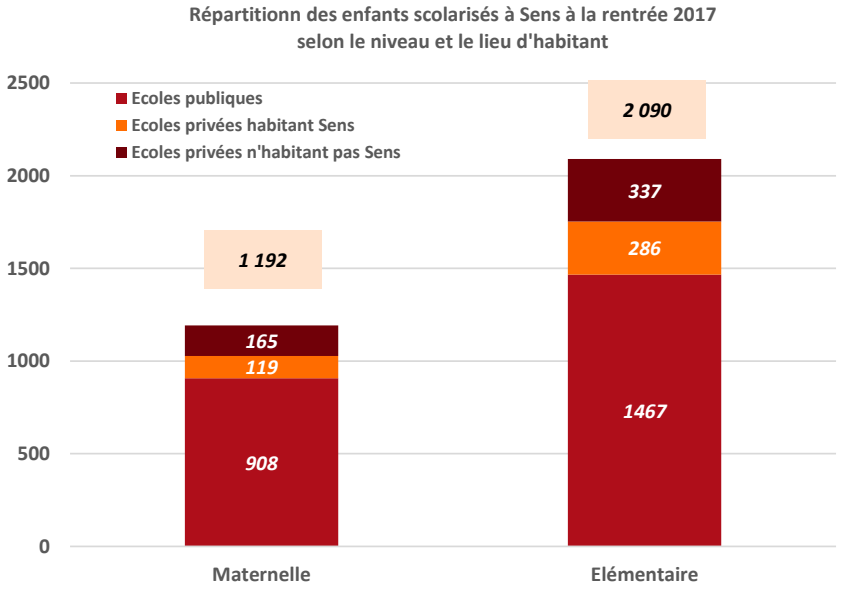
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE PART PEU ÉLEVÉE D'ÉLÈVES HABITANTS SENS ET SCOLARISÉS DANS LES ÉCOLES PRIVÉES

	Rentrée 2017/2018					
	Jeanne d'Arc		Sainte-Paule		TOTAL Ecoles privées	
	Maternelle	Elémentaire	Maternelle	Elémentaire	Maternelle	Elémentaire
Nombre total d'enfants scolarisés	194	383	90	240	284	623
Dont enfants habitant à Sens	96	212	23	74	119	286
Dont enfants n'habitant pas à Sens	98	171	67	166	165	337
Nombre d'enfants scolarisés venus d'une école publique	5	15	2	38	7	53
Nombre d'enfants nés à Sens scolarisés en Petite Section	38	-	25	-	63	-
Nombre d'enfants par niveau sur liste d'attente	*Non renseignée*	*Non renseignée*	28	0	*Non renseignée*	*Non renseignée*
Dont nombre d'enfants par niveau habitant Sens	*Non renseignée*	*Non renseignée*	11	0	*Non renseignée*	*Non renseignée*

Source : Ecoles privées de Sens (hors ULIS)

- A la rentrée 2017, les deux écoles privées de la commune comptaient 907 enfants scolarisés (hors ULIS). Ajoutés aux effectifs scolarisés dans les écoles publiques, la ville de Sens compte ainsi 3 282 élèves sur son territoire dont 1192 en maternelle et 2 090 en élémentaire.
- Parmi les 907 élèves scolarisés au sein des deux écoles privées 405 habitent à Sens (119 en maternelle et 286 en élémentaire) soit 45% des élèves scolarisés dans le privé.
- **Les élèves scolarisés dans les écoles privées et habitant la ville de Sens représentent près de 15% des élèves scolarisés sur la commune et y habitant**.
- D'un point de vue prospectif, il est difficile d'anticiper l'évolution à la hausse ou à la baisse de cette proportion dans les prochaines années ainsi que les impacts sur le nombre d'élèves scolarisés dans les écoles publiques. Cette difficulté provient notamment du fait de la non disponibilité de certaines données mais également de la non possibilité d'anticiper l'évolution des pratiques d'éducation des parents (scolarisation dans le public ou privé), elles mêmes influencées par des facteurs externes non mesurables.



Source : Ville de Sens et écoles privées (hors ULIS)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

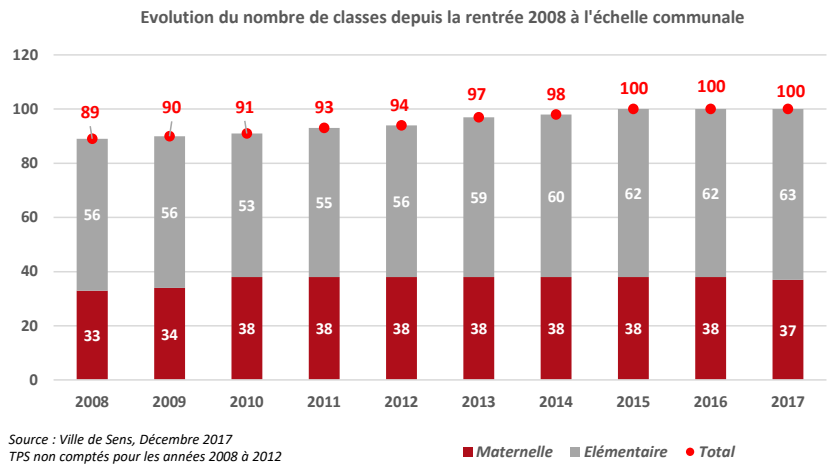
PARTIE 3 : L'OFFRE SCOLAIRE

CAPACITÉS ACTUELLES ET RECENSEMENT DES POSSIBILITÉS DE MOBILISATION DE L'EXISTANT

- *Un nombre de classes en hausse depuis une dizaine d'années faisant écho à la croissance continue du nombre d'élèves. Des ouvertures de classes qui ont permis de diminuer le nombre moyen d'enfants par classe.*
- *Des taux d'occupation actuels (enfants scolarisés/capacité théorique d'accueil maximale) qui permettraient dans la théorie d'accueillir 300 élèves supplémentaires.*
- *Cependant, des situations assez inégales selon les écoles et niveaux :*
  - *Des écoles maternelles dont la marge de manœuvre pour accueillir de nouveaux élèves semble limitée. De plus peu de possibilités de mobiliser de nouvelles salles.*
  - *Quelques écoles élémentaires qui ont encore la capacité d'accueillir de façon générale de nouveaux élèves. La capacité maximale risque cependant d'être rapidement atteinte. Le dédoublement des CP/CE1 au sein de certaines écoles pourrait fortement limiter la mobilisation du bâti existant en cas de forte hausse des effectifs dans les prochaines années au sein des écoles élémentaires*
- *Un enjeu de réorganisation des secteurs scolaires notamment pour les maternelles dans les nord est de la commune (enjeux liés à la scolarisation des enfants de Paul Bert aux Champs d'Aloup)*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DES OUVERTURES DE CLASSES EN HAUSSE DEPUIS 10 ANS POUR RÉPONDRE À LA CROISSANCE DES EFFECTIFS



Source : Ville de Sens, Décembre 2017
TPS non comptés pour les années 2008 à 2012
ULIS non comptées en 2017

	Nombre de classes en plus ou en moins entre la rentrée 2008 et celle de 2017
ARISTIDE BRIAND	0
BELLOCIER	0
COURS TARBE	+2
LES ARENES	+1
LES BEAUMONTS	0
LES CHAILLOTS	0
MARIE NOEL	0
PAUL BERT	0
PIERRE LAROUSSE	+1

Source : Ville de Sens, Décembre 2017
TPS non comptées pour les années 2008 à 2012

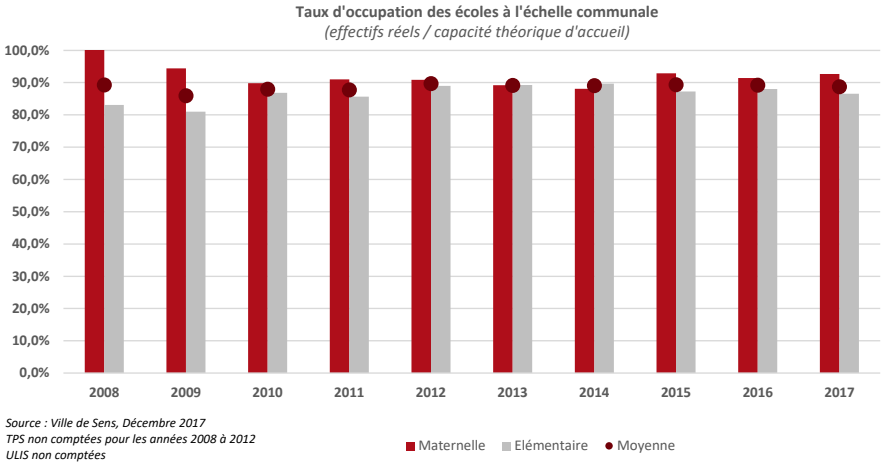
	Nombre de classes en plus ou en moins entre la rentrée 2008 et celle de 2017
ARISTIDE BRIAND	1
LUCIEN CORNET	0
GASTON MARNOT	-2
CHARLES MICHELS	1
JEU DE PAUME	2
JULES FERRY	3
CHAMPS D'ALOUP	0
PAUL BERT	0
PIERRE LAROUSSE	1
RIGAULT	1

Source : Ville de Sens, Décembre 2017
ULIS non comptées

- **L'offre scolaire se compose de 9 écoles maternelles publiques ainsi que 10 écoles élémentaires publiques**. A ces dernières, s'ajoutent deux écoles privées (Jeanne d'Arc et Sainte-Paule). **A la rentrée, 2017, la ville de Sens compte 100 classes en écoles publiques** (plus deux ULIS). Les écoles élémentaires comptabilisent à elles seules 63 classes contre 37 pour les écoles maternelles. Depuis 2008, **la commune a ouvert 11 nouvelles classes pour accueillir les enfants de plus en plus nombreux :** 7 de ces nouvelles classes ont été ouvertes au sein des écoles élémentaires et 4 dans les écoles maternelles.
- Cours Tarbé est l'école maternelle qui compte le plus de classes (8 en 2017). De par les évolutions positives et importantes, c'est également l'école maternelle qui compte le plus d'ouvertures de classes ces dernières années (+2). La croissances des effectifs en âge d'être scolarisés au sein des autres secteurs a également incité la ville à ouvrir une classe à l'école maternelle Les Arènes ainsi qu'une autre à Pierre Larousse.
- Les écoles élémentaires de Jules Ferry et Paul Bert sont celles qui comptabilisent le plus de classes (9 chacune). Comme le montre le tableau ci-dessus, la majorité des écoles élémentaires a vu l'ouverture d'au moins une classe ces dernières années. **Seule Gaston Marnot a connu une fermeture de classe du fait de la diminution continue des effectifs scolarisés au sein de ce secteur depuis 2008**.
- En moyenne, **23,8 enfants sont présents dans une classe** à l'échelle communale, **ratio qui atteint 24,5 en école maternelle et ne dépasse pas 23,3 en élémentaire**. Au sein de toutes les écoles, maternelles et élémentaires, le nombre moyen d'enfants par classe est inférieur au nombre théorique (25 ou 30 selon les écoles). Seule l'école maternelle Les Beaumonts dispose, en 2017, d'un nombre moyen d'enfants légèrement supérieur aux 25 prévus (cf. analyse du taux d'occupation ci-après). **De façon générale, le nombre moyen d'enfants par classe est resté relativement stable et son niveau ne suggère pas de tensions particulières**. L'évolution est cependant plus marquée au sein des écoles maternelles dont le nombre a diminué entre 2008 et 2013 pour remonter légèrement depuis. Le nombre d'enfants par classe en école élémentaire est quant à lui stable au cours des dernières années malgré quelques fluctuations d'une année à l'autre.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DES ÉCOLES QUI POURRAIENT DANS LA THÉORIE ACCUEILLIR 300 ÉLÈVES SUPPLÉMENTAIRES. MAIS DES SITUATIONS DE SATURATIONS IDENTIFIÉES



Source : Ville de Sens, Décembre 2017
TPS non comptées pour les années 2008 à 2012
ULIS non comptées

	Taux d'occupation des écoles à la rentrée 2017
ARISTIDE BRIAND	97,3%
BELLOCIER	88,9%
COURS TARBE	84,2%
LES ARENES	95,0%
LES BEAUMONTS	101,3%
LES CHAILLOTS	94,7%
MARIE NOEL	97,3%
PAUL BERT	96,0%
PIERRE LAROUSSE	94,4%

Source : Ville de Sens, Décembre 2017

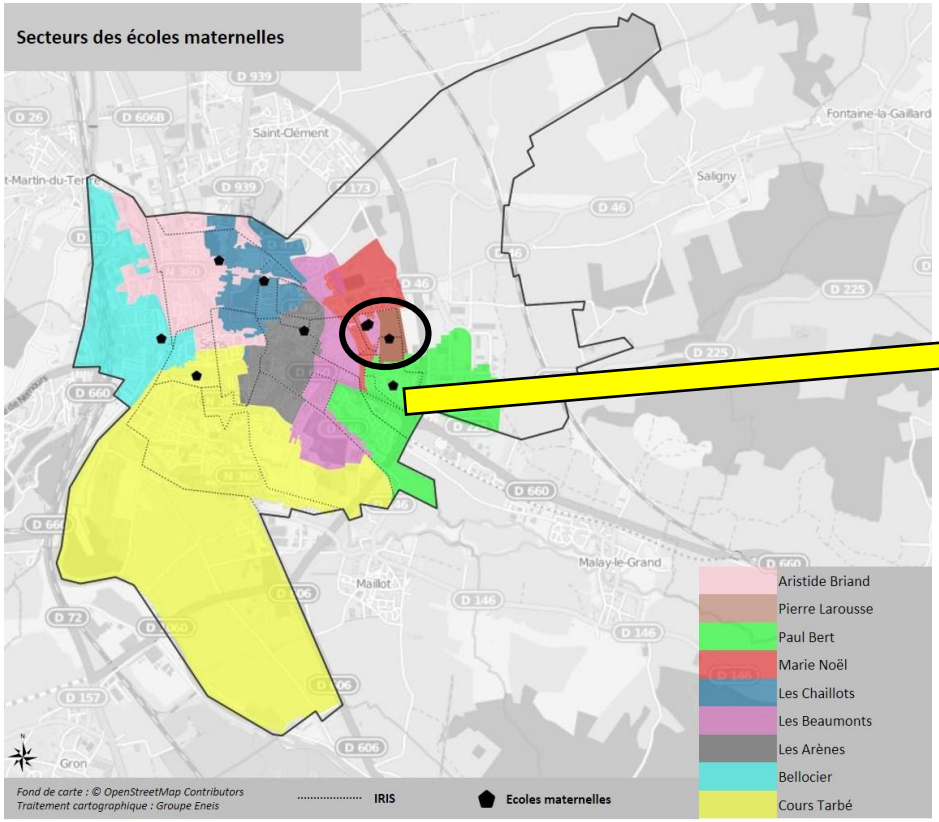
	Taux d'occupation des écoles à la rentrée 2017
ARISTIDE BRIAND	84,6%
LUCIEN CORNET	76,7%
GASTON MARNOT	82,2%
CHARLES MICHELS	87,8%
JEU DE PAUME	86,0%
JULES FERRY	80,4%
CHAMPS D'ALOUP	92,0%
PAUL BERT	85,8%
PIERRE LAROUSSE	96,0%
RIGAULT	94,0%

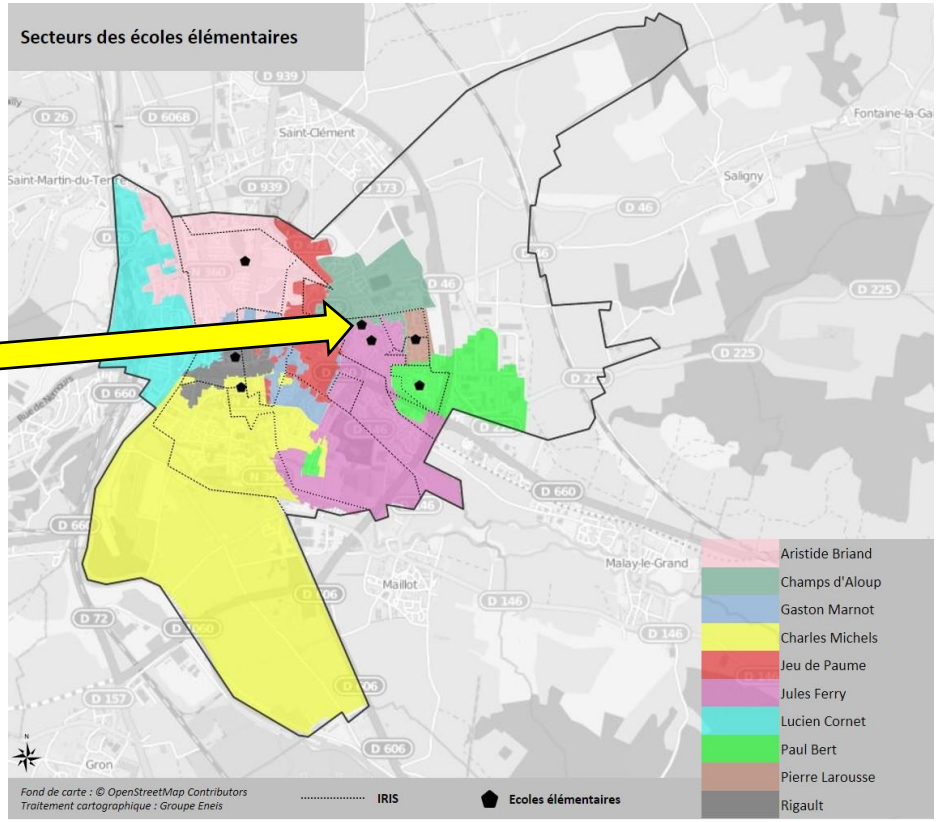
Source : Ville de Sens, Décembre 2017
ULIS non comptées

- Suite à la rentrée 2017, **le taux d'occupation des écoles à l'échelles communale**, c'est-à-dire le nombre d'élèves scolarisés rapporté à la capacité théorique maximale, **atteint 88,8%** (ULIS non comptabilisées). En considérant un taux de 100%, la commune pourrait ainsi théoriquement accueillir 300 élèves supplémentaires : 70 au sein des écoles maternelles dont le taux d'occupation actuel est de l'ordre de 92,7% et près de 230 au sein des écoles élémentaires dont le taux d'occupation actuel atteint de 86,5%. **Confortable à première vue, ce chiffre d'élèves pouvant encore être accueillis ne doit cependant pas masquer certaines tensions et saturations existantes au sein de certaines écoles**.
- A l'échelle de chaque école maternelle, Cours Tarbé est l'école qui dispose, en 2017, du taux d'occupation théorique le plus bas (84%) signifiant qu'une quarantaine d'enfants pourraient en théorie encore être accueillis. A l'inverse, le taux d'occupation au sein de l'école des Beaumonts atteint 100% obligeant les élèves de ce secteur à être scolarisés au sein d'autres écoles. Au niveau élémentaire, **les écoles Lucien Cornet et Jules Ferry sont celles qui pourraient accueillir le plus d'élèves supplémentaires (une quarantaine chacune)**, les taux d'occupation étant les plus bas observés au sein de la commune, respectivement 76,7% et 80,4%. A l'inverse, **Pierre Larousse, Rigault, Champs d'Aloup et Gaston Marnot sont les écoles élémentaires qui sont d'ores et déjà arrivées à saturation.**
- Au regard des différents taux d'occupation par école, **la marge de manœuvre semble plus limitée au sein des écoles maternelles**, qui en cas notamment de forte hausse de la natalité dans les années à venir, due à l'arrivée de nouveaux couples notamment, verraient la capacité maximale d'accueil atteinte rapidement obligeant ainsi la ville à anticiper les besoins. A l'inverse, la marge de manœuvre semble plus importante pour certaines écoles élémentaires.
- Ce constat ne doit cependant pas empêcher **un travail sur les besoins du fait de la saturation actuelle de certaines écoles élémentaires**. En effet, selon les nouvelles opérations de construction à venir ainsi que le renouvellement de la population dans le parc ancien, il est possible qu'une école donnée atteigne rapidement sa capacité maximale obligeant ainsi la commune à réorienter des élèves sur un autre secteur potentiellement non tendu. **Le dédoublement des classes de CP et CE1 à la rentrée 2018 et 2019 est un nouvel enjeu à considérer, les salles libres actuellement pouvant être mobilisées pour le dédoublement et rendant ainsi la capacité d'accueil de nouveaux élèves nulle.**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DES ENJEUX LIÉS À L'ORGANISATION DE LA CARTE SCOLAIRE ACTUELLE ET À LA VÉTUSTÉ DE CERTAINES ÉCOLES





- En plus des enjeux de saturations de certaines écoles, un autre enjeu incite à revoir l'organisation de la carte scolaire quels que soient les résultats de la prospective. En effet, un enjeu spécifique est identifié pour l'école maternelle Paul Bert dont les locaux ont brulé. Ce dernier point a obligé la commune à scolariser les élèves dans les locaux de l'école élémentaire Champ d'Aloup quand bien même des écoles maternelles se situent entre les anciens locaux de Paul Bert et ceux de Champs d'Aloup. La saturation de ces dernières n'a cependant pas permis d'accueillir les élèves de l'école maternelle Paul Bert.
- **Cette organisation, mise en place suite à une situation d'urgence, n'est pas optimale et oblige les parents à des déplacements plus longs pour amener leurs enfants à l'école. Ce constat suggère ainsi un travail approfondi, toute chose égale par ailleurs, de réorganisation des secteurs scolaires dans le nord de la commune pour rééquilibrer les effectifs des différentes écoles et réduire les temps de déplacements.**
- **Parallèlement, il est mis en avant une certaine vétusté de locaux notamment au sein des école de Charles Michels et Rigault. Cette vétusté a un coup non négligeable pour la collectivité, non doté d'un schéma communal d'équipement.**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL SUPPLÉMENTAIRE LIMITÉE EN MATERNELLE ET UNE FAIBLE POSSIBILITÉ D'OPTIMISATION DES LOCAUX EXISTANTS

	RENTREE 2017						Mobilisation de l'existant	
	Nombre de classes	Nombre moyen d'enfants par classe	Capacité par classe	Capacité théorique maximale	Effectifs rentrée	Taux d'occupation	Nombre d'enfants supplémentaires pouvant être accueillis (100%)	Existence de salles non utilisées et pouvant être aménagées en salle de classe
ARISTIDE BRIAND	3	24,3	25	75	73	97,3%	2	Non
BELLOCIER	3	26,7	30	90	80	88,9%	10	Non
COURS TARBE	8	25,3	30	240	202	84,2%	38	Bureaux de l'inspection académique (340m²)
LES ARENES	4	23,8	25	100	95	95,0%	5	Non
LES BEAUMONTS	3	25,3	25	75	76	101,3%	-1	Non
LES CHAILLOTS	3	23,7	25	75	71	94,7%	4	salle d'atelier/bibliothèque
MARIE NOEL	3	24,3	25	75	73	97,3%	2	1 salle d'atelier
PAUL BERT	5	24,0	25	125	120	96,0%	5	Non
PIERRE LAROUSSE	5	23,6	25	125	118	94,4%	7	Non

Source : Ville de Sens, Février 2018
ULIS non comptées

- Comme indiqué précédemment, la marge de manœuvre des écoles maternelles est fortement limitée en cas de hausse des effectifs dans les prochaines années, hausse conditionnée aux projets de construction à venir ainsi qu'au renouvellement de la population dans la parc ancien, eux –mêmes soumis à l'attractivité de la commune et à la politique d'accueil mise en place.
- **5 écoles n'ont pas de possibilité de mobilisation des salles de classes**. Cours Tarbé est l'école qui, en plus d'une mobilisation éventuelle de salles non dédiées à l'enseignement, peut encore accueillir un nombre d'élèves important (une quarantaine).

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

UNE MARGE DE MANŒUVRE EXISTANTE EN ÉLÉMENTAIRE MAIS UN ENJEU LIÉ AU DÉDOUBLEMENT DES CP/CEA AU SEIN DE CERTAINES ÉCOLES

	RENTREE 2017						Mobilisation de l'existant	
	Nombre de classes	Nombre moyen d'enfants par classe	Capacité par classe	Capacité théorique maximale	Effectifs rentrée	Taux d'occupation	Nombre d'enfants supplémentaires pouvant être accueillis (100%)	Existence de salles non utilisées et pouvant être aménagées en salle de classe
ARISTIDE BRIAND	7	21,1	25	175	148	84,6%	27	Possibilité de mobiliser une salle
LUCIEN CORNET	5	23,0	30	150	115	76,7%	35	Non
GASTON MARNOT	3	24,7	30	90	74	82,2%	16	Possibilité de mobiliser une salle
CHARLES MICHELS	6	26,3	30	180	158	87,8%	22	Non
JEU DE PAUME	5	25,8	30	150	129	86,0%	21	Non
JULES FERRY	9	20,1	25	225	181	80,4%	44	Possibilité de mobiliser une salle
CHAMPS D'ALOUP	8	23,0	25	200	184	92,0%	16	Possibilité de récupérer les locaux d'une association
PAUL BERT	9	21,4	25	225	193	85,8%	32	Possibilité de mobiliser une salle
PIERRE LAROUSSE	6	24,0	25	150	144	96,0%	6	Non
RIGAULT	5	28,2	30	150	141	94,0%	9	Non

Source : Ville de Sens, Février 2018
ULIS non comptées

- La plupart des écoles élémentaires de la commune ont encore la possibilité d'accueillir des élèves supplémentaires, exceptées Pierre Larousse et Rigault. Cependant le taux d'accueil maximal risque d'être relativement vite atteint. Parallèlement, le dédoublement des CP et CE1 obligatoire en 2018 et 2019 au sein des écoles Aristide Briand, Jules Ferry, Champs d'Aloup, Paul Bert et Pierre Larousse est un enjeu qui risque également de limiter fortement la mobilisation de l'existant pour accueillir les effectifs supplémentaires.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

VOLET B

ANALYSE PROSPECTIVE

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PARTIE 1 : NOTE MÉTHODOLOGIQUE

INDICATEURS UTILISÉS, HYPOTHÈSES FAITES ET MODES DE CALCULS

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

INDICATEURS ET HYPOTHÈSES FAITES

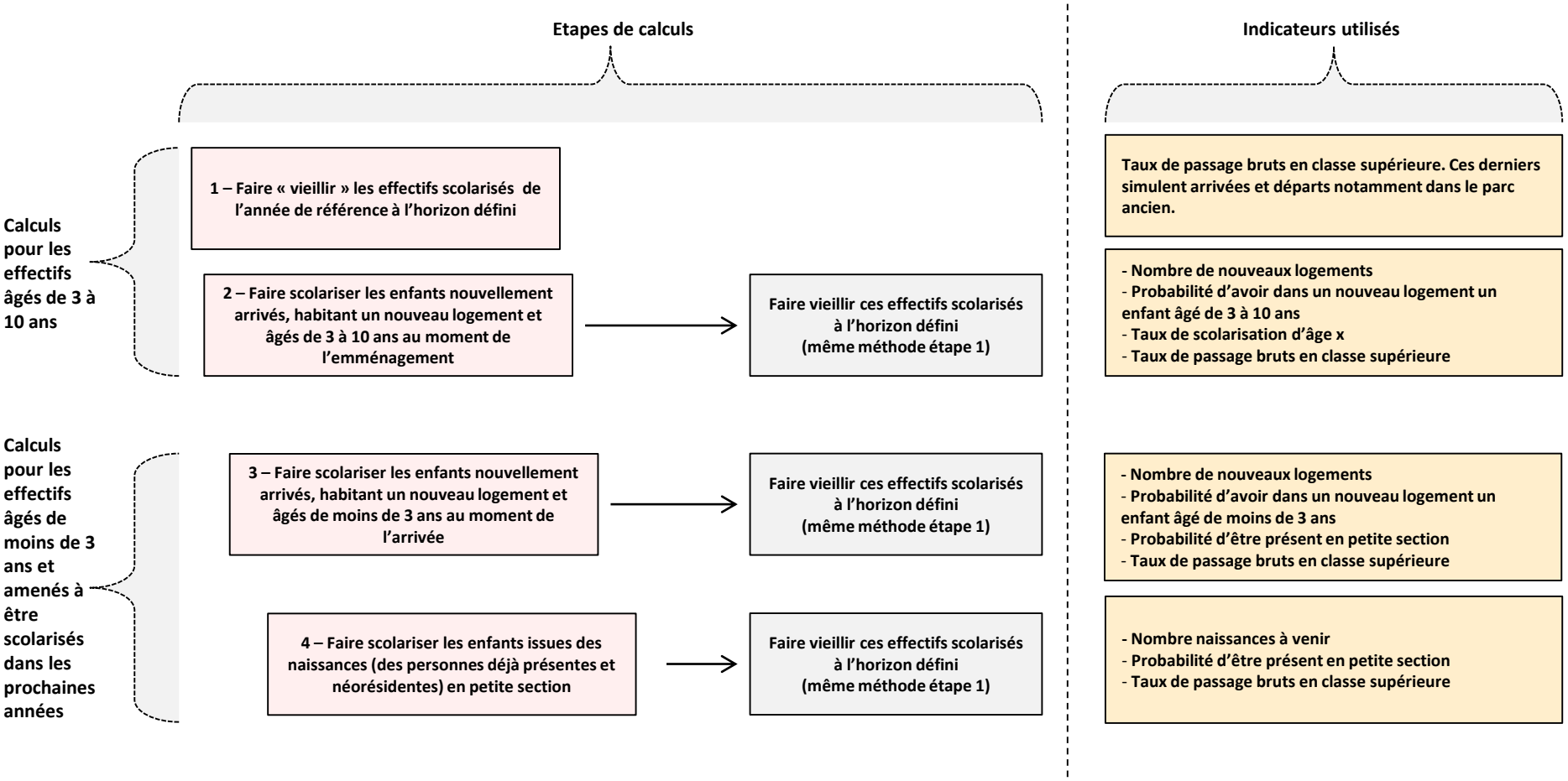
- **La projection est réalisée pour chaque école publique. Le point de départ est la rentrée 2017. L'horizon défini est 2027**.
- La projection est réalisée à partir d'un fichier automatisé qui sera transmis au service Enfance et Education lequel sera ensuite chargé de mettre à jour cet outil de suivi en fonction des nouveaux projets de logements dans les prochaines années ainsi que l'évolution à venir des naissances.

Tableau récapitulatif des indicateurs utilisés pour la projection, la source et des hypothèses faites

Indicateurs	Source de l'indicateur	Echelle pour laquelle l'indicateur est appliqué	Hypothèses faites	Remarques
Nombre de naissances	Insee, Etat civil	Communale	Le nombre de naissances est projeté à l'échelle communale. La tendance projetée est celle observée ces 5 dernières années.	Les naissances projetées à l'échelle communale sont ensuite réparties par secteur scolaires selon ce qui a été observé ces dernières années (fichier communal). Hypothèse de répartition équivalente entre 2017 et 2027.
Probabilité pour un enfant de moins de 3 ans d'être scolarisé les années suivantes	Insee, RGP 2009 & 2014	La probabilité est une valeur communale appliquée de façon similaire à chaque secteur	Maintien pour chaque année entre 2017 et 2027 de la probabilité calculée en 2014 et qui est similaire à celle observée en 2009.	La probabilité est calculée à l'échelle communale car les données sont trop imprécises à l'échelle infra-communale (IRIS), zonage qui de plus n'est pas similaire aux secteurs scolaires.
Nombre de nouveaux logements	Ville de Sens	Secteurs scolaires	Voir tableau des nouveaux logements programmés en annexe 4.	Au-delà de 2021, l'ensemble des opérations à venir ne sont pas encore forcément programmées. La volumétrie est donc potentiellement sous-estimée et impacte les effectifs projetés obtenus au-delà de 2021.
Probabilité d'avoir un enfants âgés de moins de 0 à 10 ans dans un nouveau logement	Insee, RGP 2009 & 2014	La probabilité est une valeur communale appliquée de façon similaire à chaque secteur	Maintien pour chaque année entre 2017 et 2027 de la probabilité calculée en 2014 et qui est similaire à celle observée en 2009.	La probabilité est calculée à l'échelle communale car les données sont trop imprécises à l'échelle infra-communale (IRIS), zonage qui de plus n'est pas similaire aux secteurs scolaires.
Probabilité pour un enfant de 0-10 ans d'être scolarisé	Insee, RGP 2009 & 2014	La probabilité est une valeur communale appliquée de façon similaire à chaque secteur	Maintien pour chaque année entre 2017 et 2027 de la probabilité calculée en 2014 et qui est similaire à celle observée en 2009.	La probabilité est calculée à l'échelle communale car les données sont trop imprécises à l'échelle infra-communale (IRIS), zonage qui de plus n'est pas similaire aux secteurs scolaires.
Taux de passage brut en classe supérieure	Ville de Sens	Secteurs scolaires. Il est considéré l'indicateur à l'échelle des secteurs pour tenir compte des spécificités des secteurs	Les taux de passages observés pour chaque école sont maintenus pour chaque année entre 2017 et 2027. Etant bruts, ils simulent les arrivées et départs dans le parc de logements anciens, le départ vers d'autres écoles notamment privées.	Les taux considérés sont issus des observations faites ces 10 dernières années pour chaque école de façon à limiter au maximum les biais liés à une observation annuelle.
Répartition des grandes sections en CP	Ville de Sens	Secteurs scolaires	La répartition à la sortie des grandes sections observées ces 3 dernières années est maintenue constante entre 2017 et 2027. Le maintien simule également la sortie du système éducatif public (départ suite à la GS dans le privé ou dans une autre commune).	La répartition a été faite selon la liste officielle de réaffectation des élèves transmise par la commune. Les affectations à une école qui dans la théorie ne doit pas recevoir d'élèves ont été supprimées de l'analyse pour justement limiter au maximum la projections de dérogations potentielles n'ayant pas lieu d'être.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE MÉTHODE



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PARTIE 2 : LES PROJECTIONS DES EFFECTIFS SCOLARISÉS

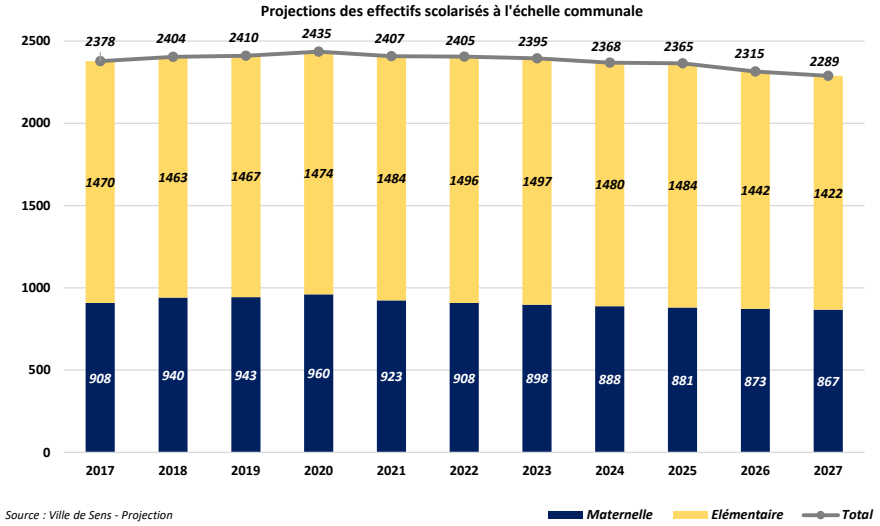
PRÉSENTATION DES PRINCIPAUX RÉSULTATS

- *Vers une diminution globale des effectifs scolarisés dans les écoles publiques de la commune d'ici 2027*
- *Une décroissance à relativiser : les effectifs augmenteraient à chaque rentrée jusqu'en 2023 avant de diminuer légèrement de façon continue jusqu'en 2027*
- *Des évolutions différenciées entre les écoles maternelles et élémentaires :*
  - *Les effectifs en maternelles augmenteraient jusqu'en 2020 avant de diminuer petit à petit*
  - *Les écoles élémentaires verraient leurs effectifs s'accroître quant à eux jusqu'en 2023 avant de légèrement diminuer d'ici 2027.*
- *Des tendances par école également marquées :*
  - *Cours Tarbé et Marie-Noel verraient leurs effectifs augmenter assez fortement avant de légèrement diminuer au delà de 2020. Les autres écoles seraient sur une tendance à la baisse mais assez minorée.*
  - *Rigault est l'école élémentaire qui connaitrait la plus forte hausse du nombre d'élèves. A l'inverse, Gaston Marnot et Jeu de Paume connaitraient une diminution importante des effectifs.*

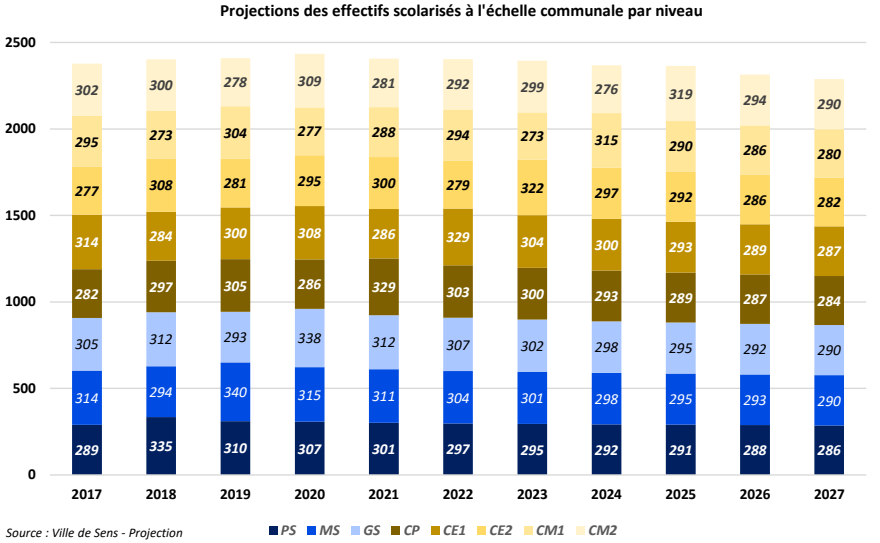
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

VERS UNE LÉGÈRE DIMINUTION DES EFFECTIFS D'ICI LA RENTRÉE 2027, DIMINUTION À NUANCER SELON LES PÉRIODES CONSIDÉRÉES

- Comme présenté précédemment, la commune **dénombre 2378 élèves scolarisés** *(ULIS non comptabilisées)* dans les écoles publiques à la rentrée 2017, dont **908** élèves au sein des écoles maternelles et **1470** élèves au sein des écoles élémentaires.
- Selon les projections réalisées et issues des hypothèses de travail explicitées précédemment, **le nombre d'enfants scolarisés dans les écoles publiques de la ville devraient légèrement diminuer passant de 2 378 à un peu moins de 2 300à l'horizon 2027. Cette tendance à la baisse est cependant à nuancer car trois périodes d'évolutions sont observées**.
- **En effet, dans un premier temps et de façon générale, les effectifs devraient augmenter** jusqu'à la rentrée 2020 (pic maximal d'enfants scolarisés). **Entre 2021 et 2023, le nombre total d'enfants devrait être relativement stable avant de diminuer de façon continue jusqu'en 2027**. Ces évolutions sont en partie liées à l'évolution du parc de logement. En effet, au-delà de 2020 les intentions de la commune en terme de renouvellement et de construction de nouveaux logements ne sont pas stabilisées et il est possible que de nouveaux projets, non considérés actuellement, voient le jour permettant un maintien des effectifs au-delà de 2023.
- **L'augmentation des effectifs scolaires sur la période 2017-2020 résulte d'une augmentation des effectifs en école maternelle**. Ainsi, sur la période, les effectifs des maternelles devraient augmenter de manière continue pour atteindre un pic de **960 élèves scolarisés en 2020.** Ces effectifs vont ensuite diminuer en continue jusqu'en 2027. Néanmoins, les effectifs globaux devraient se stabiliser entre 2020 et 2023, du fait de l'augmentation, cette fois, des effectifs scolaires dans les écoles élémentaires. Ces derniers devraient atteindre **un pic en 2023 de 1497 élèves scolarisés,** qui devrait ainsi compenser la baisse des effectifs dans les écoles maternelles au cours de la même période.
- Malgré une tendance globale à la baisse des effectifs, la **répartition** des élèves par niveau devrait rester assez **homogène** entre 2017 et 2027. Sur les 10 prochaines années, chaque niveau représente **entre 11,4% et 14,1%** des effectifs scolarisés, dans les écoles publiques de la commune.



Source : Ville de Sens - Projection

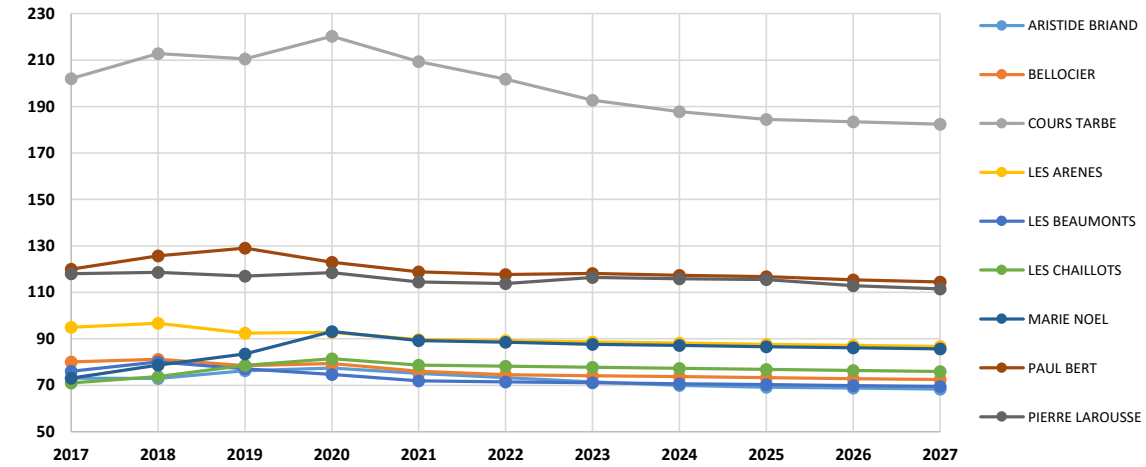


Source : Ville de Sens - Projection

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

VERS UNE DIMINUTION DES EFFECTIFS DANS LES ÉCOLES MATERNELLES MAIS DES TENDANCES DIFFÉRENCIÉES SELON LES ÉCOLES CONSIDÉRÉES

Evolution des effectifs scolaires par école au cours des 10 prochaines années



Source : Ville de Sens

Effectifs des écoles maternelles

	2017	2020	2027
ARISTIDE BRIAND	73	77	68
BELLOCIER	80	79	72
COURS TARBE	202	220	182
LES ARENES	95	93	87
LES BEAUMONTS	76	75	69
LES CHAILLOTS	71	81	76
MARIE NOEL	73	93	86
PAUL BERT	120	123	114
PIERRE LAROUSSE	118	118	112

Source : Ville de Sens, projection à l'horizon 2027

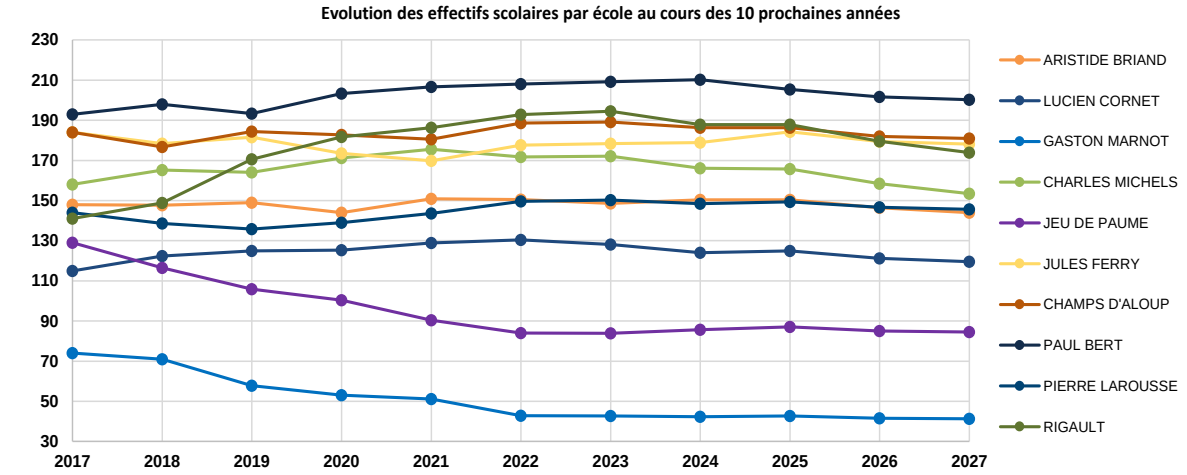
Année pour laquelle le nombre global atteint son maximum

- Comme explicité précédemment, **les effectifs scolarisés en maternelles devraient de façon globale légèrement diminuer d'ici 2027 passant de 908 en 2018 à moins de 870 en 2027**.
- Cette baisse est la résultante de deux phénomènes considérés via les hypothèses : une légère baisse de la natalité sur la commune ainsi qu'un rythme de production de nouveaux logements faible notamment au-delà de *2021 (le volume de logements à partir de cette date pouvant être augmenté dans les prochaines années selon de nouveaux projets non considérés au moment de la réalisation des projections, ce qui devrait générer des effectifs plus importants que ceux présentés)*.
- En affinant l'analyse par école**, il est à anticiper des évolutions différentes aussi bien pour la tendance générale que par sous-période considérée**. Ainsi :
  - Cours Tarbé serait toujours l'école qui accueille le plus d'élèves. Les effectifs au sein de cette école devraient augmenter pour atteindre un pic en 2020 à 220 élèves avant de connaitre une diminution continue à l'horizon 2027. Les mêmes tendances seraient observées au sein de l'école maternelle Paul Bert.
  - Les Chaillots et Marie Noel verraient de façon générale les effectifs augmenter entre 2017 et 2027 avec un pic maximal atteint en 2019-2020.
  - Le reste des écoles maternelles verraient leurs effectifs très légèrement diminuer. Cette baisse ne devrait pas excéder pour chaque école plus de 15 élèves en 10 ans.

Les résultats détaillés par école, niveau et année sont présentés en annexe 3 du rapport.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

VERS UNE DIMINUTION DES EFFECTIFS DANS LES ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES MAIS DES TENDANCES DIFFÉRENCIÉES SELON LES ÉCOLES CONSIDÉRÉES



Source : Ville de Sens - Projection

Effectifs des écoles élémentaires

	2017	2023	2027
ARISTIDE BRIAND	148	149	144
LUCIEN CORNET	115	128	120
GASTON MARNOT	74	43	41
CHARLES MICHELS	158	172	153
JEU DE PAUME	129	84	85
JULES FERRY	184	178	178
CHAMPS D'ALOUP	184	189	181
PAUL BERT	193	209	200
PIERRE LAROUSSE	144	150	146
RIGAULT	141	194	174

Source : Ville de Sens, projection à l'horizon 2027

Année pour laquelle le nombre global atteint son maximum

- Selon les projections réalisées, une **diminution globale des effectifs** scolarisés dans les écoles élémentaires publiques est à anticiper à l'horizon 2027 à l'échelle communale. Ces effectifs devraient ainsi diminuer de près d'une cinquantaine d'élèves, passant respectivement **de 1470 à 1422 élèves entre 2017 et 2027 avec un pic cependant en 2023 à 1 500 élèves.** Ce pic en 2023 est notamment la résultante du glissement en classes supérieures des maternelles (pic en 2020).
- Comme pour les écoles maternelles, la tendance constatée à l'échelle communale ne s'observerait pas pour l'ensemble des écoles et ne serait pas identique selon les sous-périodes considérées.
  - **Rigault est l'école élémentaire qui verrait ces effectifs le plus augmenter entre 2017 et 2027** : une trentaine d'élèves en plus au cours de la période avec un pic de 50 élèves supplémentaires en 2023.
  - Lucien Cornet, Paul Bert et Charles Michel sont des écoles qui devraient également connaitre une hausse minime de leurs effectifs mais uniquement dans les 5 prochaines années avant une baisse légère.
  - Aristide Briand, Jules Ferry, Champs d'Aloup, Paul Bert sont des écoles dont les effectifs resteraient relativement stables avec quelques fluctuations annuelles mais de moindre importance (plus ou moins 5-10 élèves)
  - A l'inverse, Jeu de Paume et Gaston Marnot sont les écoles au sein desquelles les effectifs devraient diminuer le plus fortement au cours des 10 prochaines années.

Les résultats détaillés par école, niveau et année sont présentés en annexe 3 du rapport.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PARTIE 3 : LES BESOINS THÉORIQUES PROJETÉS

QUANTIFICATION DES BESOINS NÉCESSAIRES POUR RÉPONDRE AUX ÉVOLUTIONS

- *Vers une augmentation globale du nombre de classes dans les 2-3 prochaines pour palier la croissance des effectifs à court termes*
- *Au sein des écoles maternelles :*
  - *Une analyse globale qui montre qu'il n'y aurait pos besoin d'ouvrir de classes en optimisant les effectifs entre les écoles sur-occupées théoriquement et celles sous-occupées*
  - *Une analyse par école qui met en avant des ouvertures de classes nécessaires mais qui pourraient être limitées si les effectifs sont répartis de façon optimale*
- *Au sein des écoles élémentaires, le nombre de nouvelles classes à ouvrir serait important du fait notamment du dédoublement des CP et CE1 (entre une quinzaine et vingtaine de classes supplémentaires).*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

VERS UNE AUGMENTATION DU NOMBRE GLOBAL DE CLASSES NOTAMMENT DANS LES 3 PROCHAINES ANNÉES

Taux d'occupation théorique *(nombre d'enfants scolarisés par école rapporté à la capacité maximale d'accueil observée l'année initiale)*

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ARISTIDE BRIAND	97,3%	97,2%	101,6%	103,2%	100,2%	97,7%	95,3%	93,3%	92,2%	91,7%	91,2%
BELLOCIER	88,9%	90,2%	87,2%	88,2%	84,4%	82,8%	82,3%	81,9%	81,4%	80,9%	80,5%
COURS TARBE	84,2%	88,7%	87,7%	91,8%	87,3%	84,1%	80,3%	78,3%	76,9%	76,4%	76,0%
LES ARENES	95,0%	96,7%	92,5%	92,8%	89,7%	89,2%	88,7%	88,2%	87,7%	87,2%	86,7%
LES BEAUMONTS	101,3%	106,7%	102,8%	99,5%	95,9%	95,3%	94,8%	94,2%	93,7%	93,2%	92,6%
LES CHAILLOTS	94,7%	98,4%	104,7%	108,5%	104,8%	104,2%	103,6%	103,0%	102,4%	101,9%	101,3%
MARIE NOEL	97,3%	104,8%	111,4%	124,2%	119,0%	118,0%	116,8%	116,2%	115,5%	114,8%	114,2%
PAUL BERT	96,0%	100,6%	103,3%	98,4%	95,0%	94,2%	94,5%	93,9%	93,4%	92,3%	91,5%
PIERRE LAROUSSE	94,4%	94,9%	93,6%	94,8%	91,5%	91,0%	93,1%	92,7%	92,4%	90,3%	89,2%
MATERNELLE	92,7%	96,0%	96,2%	98,0%	94,2%	92,7%	91,6%	90,6%	89,9%	89,1%	88,5%

Nombre total de classes nécessaires pour accueillir l'ensemble des élèves *(nombre d'élèves projetés rapporté à la capacité maximale par classe)*

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ARISTIDE BRIAND	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3
BELLOCIER	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
COURS TARBE	8	8	8	8	7	7	7	7	7	7	7
LES ARENES	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
LES BEAUMONTS	3	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3
LES CHAILLOTS	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
MARIE NOEL	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
PAUL BERT	5	6	6	5	5	5	5	5	5	5	5
PIERRE LAROUSSE	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
MATERNELLE (globale)	37	36	36	37	35	35	34	34	34	33	33
MATERNELLE (somme)	37	40	42	40	39	38	38	38	38	38	38

- En considérant une analyse à l'échelle de l'ensemble des écoles maternelles, le nombre de classes devrait rester similaire d'ici 2023 avant de diminuer faisant écho à la diminution générale des effectifs. Cette analyse globale est cependant légèrement biaisée du fait de la non prise en compte des évolutions par écoles générant des besoins particuliers. Elle reste cependant importante car elle suggère une finalité vers laquelle la commune peut tendre.
- **En considérant une analyse par école, des ouvertures de classes seraient nécessaires dans les prochaines années pour palier les hausses observées par secteur**. Il est à noter que ces calculs sont faits en considérant d'une part la capacité actuelle des écoles et d'autre part des secteurs théoriquement cloisonnées, c'est-à-dire sans mouvement d'élèves entre écoles. L'objectif est ainsi de montrer les besoins avant tout de travail de réorganisation visant à redéployer des élèves d'une école sur-occupée vers une école sous-occupée limitant ainsi potentiellement le nombre de classes à ouvrir.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

VERS UNE OUVERTURE DE 5 CLASSES D'ICI 2 ANS EN ÉCOLES MATERNELLES SI LES SECTEURS ACTUELS RESTENT ÉQUIVALENT

	Nombre total de classes nécessaires (en plus ou en moins) pour accueillir l'ensemble des élèves (par rapport à 2017)										
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ARISTIDE BRIAND	-	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0
BELLOCIER	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COURS TARBE	-	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
LES ARENES	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LES BEAUMONTS	-	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
LES CHAILLOTS	-	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
MARIE NOEL	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
PAUL BERT	-	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
PIERRE LAROUSSE	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MATERNELLE (globale)	-	-1	-1	0	-2	-2	-3	-3	-3	-4	-4
MATERNELLE (somme)	-	3	5	3	2	1	1	1	1	1	1

Ouverture | Fermeture | Maintien

Mode de lecture : 3 classes seraient à ouvrir à la rentrée 2018 (maternelle somme). A la rentrée 2019, 5 classes seraient à ouvrir mais par rapport à 2017 et non 2018. Ainsi, entre 2018 et 2019 seules 2 classes seraient à ouvrir)

- En considérant une analyse à l'échelle de l'ensemble des écoles maternelles, aucune ouverture de classes ne serait à prévoir. A l'inverse des fermetures seraient à anticiper suggérant ainsi que les écoles maternelles ont la capacité d'absorber les évolutions à venir.
- **En considérant une analyse par école et en faisant la somme des besoins, des classes seraient à ouvrir : trois dès la rentrée prochaine et deux l'année suivante.**
- **Ces ouvertures de classes sont effectives si les conditions d'accès des enfants à chaque école restent similaires à ce qui est actuellement fait. A l'inverse, si un travail de réorganisation des secteurs permettant un rééquilibrage des effectifs entre école est réalisé, les besoins en ouverture de classes tendraient vers les résultats considérés à l'échelle communale (ligne maternelle globale dans le tableau ci-dessus).**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

VERS UNE AUGMENTATION DU NOMBRE GLOBAL DE CLASSES NOTAMMENT DANS LES ÉCOLES CONCERNÉES PAR LE DÉDOUBLEMENT DES CP ET CE1

Taux d'occupation théorique *(nombre d'enfants scolarisés par école rapporté à la capacité maximale d'accueil observée l'année initiale)*

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ARISTIDE BRIAND	84,6%	84,4%	85,1%	82,3%	86,2%	86,0%	84,9%	85,9%	85,9%	83,7%	82,3%
LUCIEN CORNET	76,7%	81,6%	83,3%	83,5%	85,9%	86,9%	85,4%	82,7%	83,3%	80,9%	79,7%
GASTON MARNOT	82,2%	78,9%	64,3%	59,0%	56,9%	47,6%	47,4%	47,0%	47,5%	46,2%	45,9%
CHARLES MICHELS	87,8%	91,8%	91,2%	95,1%	97,6%	95,4%	95,6%	92,3%	92,1%	88,0%	85,3%
JEU DE PAUME	86,0%	77,7%	70,6%	66,9%	60,3%	56,0%	55,9%	57,1%	58,0%	56,7%	56,4%
JULES FERRY	81,8%	79,3%	80,7%	77,1%	75,5%	78,9%	79,3%	79,5%	81,9%	79,7%	79,2%
CHAMPS D'ALOUP	92,0%	88,3%	92,2%	91,4%	90,3%	94,3%	94,6%	93,1%	93,2%	91,0%	90,5%
PAUL BERT	85,8%	88,0%	85,9%	90,3%	91,9%	92,5%	93,0%	93,5%	91,3%	89,6%	89,0%
PIERRE LAROUSSE	96,0%	92,4%	90,5%	92,7%	95,8%	99,8%	100,2%	98,9%	99,6%	97,8%	97,1%
RIGAULT	94,0%	99,2%	113,7%	121,2%	124,2%	128,6%	129,7%	125,2%	125,2%	119,7%	115,9%
ELEMENTAIRE	86,7%	86,3%	86,6%	87,0%	87,6%	88,3%	88,3%	87,3%	87,6%	85,1%	83,9%

Nombre total de classes nécessaires pour accueillir l'ensemble des élèves *(nombre d'élèves projetés rapporté à la capacité maximale par classe)*

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ARISTIDE BRIAND*	7	8	10	10	10	10	10	10	10	10	10
LUCIEN CORNET	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4
GASTON MARNOT	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2
CHARLES MICHELS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
JEU DE PAUME	5	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3
JULES FERRY*	9	10	13	12	11	12	13	13	13	13	13
CHAMPS D'ALOUP*	8	10	13	13	13	13	13	13	13	13	13
PAUL BERT*	9	11	13	14	14	13	13	13	13	13	13
PIERRE LAROUSSE*	6	8	9	10	10	10	10	10	10	10	10
RIGAULT	5	5	6	7	7	7	7	7	7	6	6
ELEMENTAIRE (globale)	63	68	75	74	76	77	77	76	76	74	72
ELEMENTAIRE (somme)	63	70	81	83	82	81	82	82	82	81	80

**** Ecoles concernées par le dédoublement des CP en 2018 et CE1 en 2019 (mode de calculs différents)***

- Que ce soit en considérant une analyse globale ou en faisant la somme des besoins par école, **le nombre de classes nécessaires pour accueillir les élèves devraient fortement augmenter.** Cette hausse résulte de deux phénomènes distincts, le premier étant la croissance des effectifs dans les écoles élémentaires de la commune, le second étant le dédoublement des classes de CP dès la rentrée 2018 et de CE1 en 2019 au sein de cinq écoles de la commune.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DES BESOINS EN CLASSES SUPPLÉMENTAIRES IMPORTANTS

	Nombre total de classes nécessaires (en plus ou en moins) pour accueillir l'ensemble des élèves										
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ARISTIDE BRIAND*	-	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3
LUCIEN CORNET	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1
GASTON MARNOT	-	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
CHARLES MICHELS	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JEU DE PAUME	-	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2
JULES FERRY*	-	1	4	3	2	3	4	4	4	4	4
CHAMPS D'ALOUP*	-	2	5	5	5	5	5	5	5	5	5
PAUL BERT*	-	2	4	5	5	4	4	4	4	4	4
PIERRE LAROUSSE*	-	2	3	4	4	4	4	4	4	4	4
RIGAULT	-	0	1	2	2	2	2	2	2	1	1
ELEMENTAIRE (globale)	-	5	12	11	13	14	14	13	13	11	9
ELEMENTAIRE (somme)	-	7	18	20	19	18	19	19	19	18	17

**** Ecoles concernées par le dédoublement des CP (mode de calculs différents)***

Ouverture | Fermeture | Maintien

Mode de lecture : 7 classes seraient à ouvrir à la rentrée 2018 (élémentaire somme). A la rentrée 2019, 18 classes seraient à ouvrir mais par rapport à 2017 et non 2018. Ainsi, entre 2018 et 2019 11 classes seraient à ouvrir)

- Quelle que soit l'analyse prise en compte (analyse globale ou somme par école), le nombre de classes à ouvrir serait important.
- **En tenant compte des résultats par école, il serait nécessaire d'ouvrir d'ici 3 ans une quinzaine de classes supplémentaires notamment pour respecter le dédoublement des CP et CE1.**
- **Au regard des capacités des écoles, dont la mobilisation des salles reste limitée, l'enjeu d'agrandissement des locaux, voire de nouvel établissement se pose. Ces différents points feront l'objet d'une analyse plus poussée au cours de la dernière étape de l'étude.**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PARTIE 4 : LES POINTS CLÉS A RETENIR DU DIAGNOSTIC ET DE LA PROSPECTIVE SCOLAIRE

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

LES POINTS CLÉS À RETENIR DES DIFFÉRENTES ANALYSES (RÉTROSPECTIVES ET PROSPECTIVES)

Ces dernières années :

- *Un nombre d'habitants qui a longtemps diminué, malgré la hausse du nombre de logements, du fait d'un solde migratoire déficitaire non compensé par le solde naturel positif*
- *Cependant, un regain démographique semble s'opérer sur la commune selon les derniers chiffres de l'Insee*
- *Des enfants âgés de moins de 11 ans fortement présents à Sens, mais dont des effectifs ont très légèrement diminué ces dernières années en raison notamment de la baisse des moins de 3 ans.*
- ***Des effectifs scolarisés au sein des écoles maternelles et élémentaires en hausse continue** depuis une dizaine d'années : +300 élèves au global*
- *Une croissance continue au sein des écoles élémentaires et des évolutions plus fluctuantes dans les écoles maternelles, notamment liées aux variations annuelles des naissances trois an plutôt.*
- ***Des évolutions par école relativement différentes et fortement fluctuantes d'une année à l'autre** en fonction notamment de la livraison des nouveaux logements et du renouvellement dans le parc ancien*
- *Un nombre de classes en hausse depuis une dizaine d'années faisant écho à la croissance continue du nombre d'élèves. Des ouvertures de classes qui ont permis de diminuer le nombre moyen d'enfants par classe.*
- ***Des taux d'occupation actuels (enfants scolarisés/capacité théorique d'accueil maximale) qui permettraient dans la théorie d'accueillir 300 élèves supplémentaires**. Cependant, des situations assez inégales selon les écoles et niveaux :*
  - ***Des écoles maternelles dont la marge de manœuvre pour accueillir de nouveaux élèves semble limitée**. De plus peu de possibilités de mobiliser de nouvelles salles.*
  - ***Quelques écoles élémentaires qui ont encore la capacité d'accueillir de façon générale de nouveaux élèves. La capacité maximale risque cependant d'être rapidement atteinte. Le dédoublement des CP/CE1 au sein de certaines écoles pourrait fortement limiter la mobilisation du bâti existant** en cas de forte hausse des effectifs dans les prochaines années au sein des écoles élémentaires*
- *Un enjeu de réorganisation des secteurs scolaires notamment pour les maternelles dans les nord est de la commune (enjeux liés à la scolarisation des enfants de Paul Bert aux Champs d'Aloup)*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

LES POINTS CLÉS À RETENIR DES DIFFÉRENTES ANALYSES (RÉTROSPECTIVES ET PROSPECTIVES)

Dans les années à venir :

- ***Vers une diminution globale des effectifs scolarisés dans les écoles publiques de la commune d'ici 2027***
- ***Une décroissance à relativiser : les effectifs augmenteraient à chaque rentrée jusqu'en 2023 avant de diminuer légèrement de façon continue jusqu'en 2027*** *(diminution qui pourrait être limitée si la commune ajoute des projets de nouveaux logements non validés à ce jour)*
- *Des évolutions différenciées entre les écoles maternelles et élémentaires*
  - *Les effectifs en maternelles augmenteraient jusqu'en 2020 avant de diminuer petit à petit*
  - *Les écoles élémentaires verraient leurs effectifs s'accroître quant à eux jusqu'en 2023 avant de légèrement diminuer d'ici 2027.*
- *Des tendances par école également marquées :*
  - *Cours Tarbé et Marie-Noel verraient leurs effectifs augmenter assez fortement avant de légèrement diminuer au delà de 2020. Les autres écoles seraient sur une tendance à la baisse mais assez minorée.*
  - *Rigault est l'école élémentaire qui connaitrait la plus forte hausse du nombre d'élèves. A l'inverse, Gaston Marnot et Jeu de Paume connaitraient une diminution importante des effectifs.*
- ***En conséquence, vers une augmentation globale de classes dans les prochaines années pour palier la croissance des effectifs***
- *Au sein des écoles maternelles :*
  - *Une analyse globale qui montre qu'il n'y aurait pos besoin d'ouvrir de classes en optimisant les effectifs entre les écoles sur-occupées théoriquement et celles sous-occupées*
  - *Une analyse par école qui met en avant des ouvertures de classes nécessaires mais qui pourraient être limitées si les effectifs sont répartis de façon optimale*
- *Au sein des écoles élémentaires,* ***le nombre de nouvelles classes à ouvrir serait important du fait notamment du dédoublement des CP et CE1 (entre une quinzaine et vingtaine de classes supplémentaires).***

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

VOLET C

SCENARII D'EVOLUTION

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PRINCIPES DE RÉFLEXION ET MÉTHODOLOGIE

Comme évoqué en propos introductifs, **l'objectif de cette étude est d'élaborer plusieurs scenarii d'actions publiques pour chaque école** pour répondre et anticiper au mieux les évolutions à venir des effectifs scolaires. Pour cela, plusieurs de groupe de travail ont été réalisés suite à la phase 1 pour définir les différents scenarii présentés ci-après. Ces groupes se sont réunis suite à un premier travail du cabinet d'ébauche de possibilités d'actions publiques.

- Le premier groupe de travail a réuni le service Enfance et Education de la commune (Mme Duverne et M. Lahlali) *(19 mars 2018)*
- Le deuxième a réuni les service Enfance et Education de la commune ainsi que Mme Larché *(26 mars 2018)*
- Le troisième a réuni service Enfance et Education, Mme Larché ainsi que Mme Tessier (Education Nationale) *(24 mars 2018)*

En parallèle, les différents éléments ont été présentés aux services techniques pour une première estimation de la faisabilité, notamment les extensions ou la construction d'une nouvelle structure. Les retours des services techniques ont permis le réajustement des propositions réalisées initialement.

<u>Les principes posés.</u> Pour chaque école, 5 scenarii proposés :

- **Scénario 1 : Optimiser.** *Utilisation des locaux sous réserve de salles actuellement disponibles*
- **Scénario 2 : Refonte de la carte scolaire. Trois possibilités étudiées**
  - ✓ *Possibilité A : Refonte partielle entre deux secteurs*
  - ✓ *Possibilité B: Refonte locale entre plusieurs écoles*
  - ✓ *Possibilité C: Refonte globale des secteurs, notamment ceux des écoles maternelles pour être plus en adéquation avec ceux des écoles élémentaires.*

    <u>Un principe affirmé pour les trois possibilités</u> : se laisser l'opportunité, pour plus de souplesse dans la gestion des inscriptions des élèves, d'affecter une habitation à deux écoles

    Autres précisions : les différentes refontes de la carte scolaire proposée sont complémentaires et ne doivent pas être considérées comme une possibilité cloisonnée. Il est ainsi précisé que la commune ne cherchera pas à refondre la carte scolaire de façon globale en une seule fois, ce travail prenant un temps d'ajustement et de traitement de données relativement important. Les scenarii de la refonte locale ou globale de la carte scolaire doivent être vue comme une finalité à atteindre d'ici la rentrée 2020. D'une rentrée à l'autre, la commune souhaite travailler secteur par secteur selon les tension observées et à venir. Pour cela, il est acté de limiter au maximum les dérogations et d'inscrire dès à présent les enfants aux sein des futurs secteurs.
- **Scénario 3 : Agrandir les locaux de l'école**
- **Scénario 4 : Fusionner des écoles**
- **Scénario 5 : Construire une nouvelle école**

Parallèlement à ces scenarii, une réflexion sur la mise en place d'un schéma communal des équipements devra être initiée au regard de la vétusté de certaines structures scolaire).

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PARTIE 1 : LES SCENARII POUR LES ÉCOLES MATERNELLES

ÉLABORATION DE SCENARII REPONDANT AUX EVOLUTIONS DES EFFECTIFS SCOLAIRES AU SEIN DES ECOLES MATERNELLES

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

MATERNELLE COURS TARBE

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	8
Capacité par classe*	30
Capacité totale*	240

** Données réelles observées l'année initiale de la projection*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Petite section	60	73	69	69	65	63	60	60	60	59	59
Moyenne section	76	64	77	73	72	67	66	63	63	62	62
Grande section	66	76	65	78	73	71	67	65	62	62	62
TOTAL	202	213	211	220	209	202	193	188	184	183	182
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	11	9	18	7	0	-9	-14	-18	-19	-20
Taux d'occupation théorique projetés*	84,2%	88,7%	87,7%	91,8%	87,3%	84,1%	80,3%	78,3%	76,9%	76,4%	76,0%

** Nombre d'élèves projetés rapportés à la capacité maximale observée réellement l'année initiale*

Capacité d'accueil d'élèves	38	27	29	20	31	38	47	52	56	57	58

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

Nombre total de classes*	8	8	8	8	7	7	7	7	7	7	7

** En considérant le secteur scolaire actuel*

Ouverture ou fermeture de classes**	-	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1

** En considérant le secteur scolaire actuel*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 1 Optimiser l'utilisation des locaux	Scénario 2 Refonte de la carte scolaire		Scénario 3 Agrandir les locaux de l'école
	Refonte partielle	Refonte totale	
Possibilité de mobiliser les locaux de l'inspection académique (340m² au maximum) **Points de vigilance:** Locaux en étage. Problématique de "relogement" de l'inspection académique Ecole maternelle qui atteindrait 9 à 10 classes.	Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves d'Aristide Briand vers Cours Tarbé. **Points de vigilance :** Le transfert vers Cours Tarbé pose une question quant aux parcours des élèves : des élèves habitant en zone REP (classe de 25) seraient scolarisés en zone non REP (classe de 30).	Refonte globale de la carte scolaire des écoles maternelles pour essayer notamment de se caler sur celle des écoles élémentaires (également retravaillée à la marge). Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.	Scénario transversal avec les écoles élémentaires (Charles Michels, Rigault) du secteur. Mobiliser les locaux de l'Harmonie (bâtiment limitrophe) pour créer cinq classes en élémentaire permettant d'accueillir des élèves de Rigault (école en sur-occupation dans les prochaines années). Objectif : former un groupe scolaire

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

MATERNELLE BELLOCIER

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	3
Capacité par classe*	30
Capacité totale*	90

** Données réelles observées l'année initiale de la projection*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Petite section	25	30	28	26	26	26	26	26	25	25	25
Moyenne section	29	24	28	26	25	25	25	24	24	24	24
Grande section	26	28	23	27	25	24	24	24	23	23	23
TOTAL	80	81	78	79	76	75	74	74	73	73	72
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	1	-2	-1	-4	-5	-6	-6	-7	-7	-8
Taux d'occupation théorique projetés*	88,9%	90,2%	87,2%	88,2%	84,4%	82,8%	82,3%	81,9%	81,4%	80,9%	80,5%
Capacité d'accueil d'élèves	10	9	12	11	14	15	16	16	17	17	18
Nombre total de classes*	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Ouverture ou fermeture de classes**	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

** Nombre d'élèves projetés rapportés à la capacité maximale observée réellement l'année initiale*

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** En considérant le secteur scolaire actuel*

** En considérant le secteur scolaire actuel*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 2 Refonte de la carte scolaire	
Refonte partielle	**Refonte totale**
Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves d'Aristide Briand vers Bellocier. **Points de vigilance :** La capacité d'accueil de nouveaux élèves à Bellocier est plus limitée que celle de Cours Tarbé. Le transfert d'Aristide Briand doit donc se faire en priorité vers Cours Tarbé Le transfert vers Bellocier pose une question quant aux parcours des élèves : des élèves habitant en REP (classe de 25) seraient scolarisés en zone non REP (classe de 30).	Refonte globale de la carte scolaire des écoles maternelles pour essayer notamment de se caler sur celle des écoles élémentaires (également retravaillée à la marge). Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

MATERNELLE ARISTIDE BRIAND

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	3
Capacité par classe*	25
Capacité totale*	75

** Données réelles observées l'année initiale de la projection*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Petite section	23	25	25	24	24	23	22	22	22	22	22
Moyenne section	24	25	27	26	26	25	25	24	24	24	24
Grande section	26	23	24	27	26	25	25	24	23	23	23
TOTAL	73	73	76	77	75	73	71	70	69	69	68
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	0	3	4	2	0	-2	-3	-4	-4	-5
Taux d'occupation théorique projetés*	97,3%	97,2%	101,6%	103,2%	100,2%	97,7%	95,3%	93,3%	92,2%	91,7%	91,2%
Capacité d'accueil d'élèves	2	2	-1	-2	0	2	4	5	6	6	7
Nombre total de classes*	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3
Ouverture ou fermeture de classes**	-	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0

** Nombre d'élèves projetés rapportés à la capacité maximale observée réellement l'année initiale*

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** En considérant le secteur scolaire actuel*

** En considérant le secteur scolaire actuel*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 2
Refonte de la carte scolaire

Refonte partielle	Refonte locale	Refonte globale
Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves d'Aristide Briand vers Bellocier et/ou Cours Tarbé. **Points de vigilance :** La capacité d'accueil de nouveaux élèves à Bellocier est plus limitée que celle de Cours Tarbé. Le transfert d'Aristide Briand doit donc se faire en priorité vers Cours Tarbé Le transfert vers Bellocier et/ou Cours Tarbé pose une question quant aux parcours des élèves : des élèves habitant en zone REP (classe de 25) seraient scolarisés en zone non REP (classe de 30).	Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves d'Aristide Briand vers Les Chaillots, sous réserve que la salle libre au sein des Chaillots soit mobilisée. **Points de vigilance :** L'école Les Chaillots pourrait également accueillir des élèves du secteur nord Beaumonts pouvant rendre l'accueil d'élèves d'Aristide Briand plus limité.	Refonte globale de la carte scolaire des écoles maternelles pour essayer notamment de se caler sur celle des écoles élémentaires (également retravaillée à la marge). Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

MATERNELLE LES CHAILLOTS

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	4
Capacité par classe*	25
Capacité totale*	100

** données réelles observées l'année initiale de la projection*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Petite section	24	30	27	27	27	27	27	26	26	26	26
Moyenne section	21	23	28	26	26	26	25	25	25	25	25
Grande section	26	21	23	29	26	26	26	26	25	25	25
TOTAL	71	74	78	81	79	78	78	77	77	76	76
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	3	7	10	8	7	7	6	6	5	5
Taux d'occupation théorique projetés*	71,0%	73,8%	78,5%	81,4%	78,6%	78,2%	77,7%	77,3%	76,8%	76,4%	76,0%
Capacité d'accueil d'élèves	29	26	22	19	21	22	22	23	23	24	24
Nombre total de classes*	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Ouverture ou fermeture de classes**	-	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

** Nombre d'élèves projetés rapportés à la capacité maximale observée réellement l'année initiale*

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** en considérant le secteur scolaire actuel*

** en considérant le secteur scolaire actuel*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 1 Optimiser l'utilisation des locaux	Scénario 2 Refonte de la carte scolaire		
	Refonte partielle	**Refonte locale**	**Refonte globale**
Possibilité de mobiliser une salle pour d'une part supprimer les tensions calculées au sein de cette école dans quelques années et d'autre part permettre le transfert d'élèves d'Aristide Briand et du secteur nord des Beaumonts (en lien avec le travail de refonte de la carte scolaire)	Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves d'Aristide Briand vers Les Chaillots. **Point de vigilance :** L'école Les Chaillots peut également accueillir des élèves du secteur Nord des Beaumonts.	Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves des Beaumonts vers Les Chaillots. **Point de vigilance :** Les Chaillots peut également accueillir des élèves du secteur Aristide Briand	Refonte globale de la carte scolaire des écoles maternelles pour essayer notamment de se caler sur celle des écoles élémentaires (également retravaillée à la marge). Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

MATERNELLE LES ARENES

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	4
Capacité par classe*	25
Capacité totale*	100

** données réelles observées l'année initiale de la projection*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Petite section	30	34	31	31	30	30	30	30	30	30	29
Moyenne section	35	30	33	30	30	30	30	30	30	29	29
Grande section	30	33	28	32	29	29	29	29	28	28	28
TOTAL	95	97	92	93	90	89	89	88	88	87	87
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	2	-3	-2	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8
Taux d'occupation théorique projetés*	95,0%	96,7%	92,5%	92,8%	89,7%	89,2%	88,7%	88,2%	87,7%	87,2%	86,7%
Capacité d'accueil d'élèves	5	3	8	7	10	11	11	12	12	13	13
Nombre total de classes*	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Ouverture ou fermeture de classes**	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

** Nombre d'élèves projetés rapportés à la capacité maximale observée réellement l'année initiale*

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** en considérant le secteur scolaire actuel*

** en considérant le secteur scolaire actuel*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 2 Refonte de la carte scolaire	
Refonte partielle	**Refonte totale**
Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves des Beaumonts vers Les Arènes. **Point de vigilance :** L'accueil est limité à une dizaine d'élèves au regard des capacités projetées**.**	Refonte globale de la carte scolaire des écoles maternelles pour essayer notamment de se caler sur celle des écoles élémentaires (également retravaillée à la marge). Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

MATERNELLE LES BEAUMONTS

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	3
Capacité par classe*	25
Capacité totale*	75

** données réelles observées l'année initiale de la projection*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Petite section	26	26	24	23	23	23	23	23	23	23	23
Moyenne section	26	26	25	23	23	23	23	23	23	22	22
Grande section	24	29	28	28	26	25	25	25	25	25	25
TOTAL	76	80	77	75	72	71	71	71	70	70	69
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	4	1	-1	-4	-5	-5	-5	-6	-6	-7
Taux d'occupation théorique projetés*	101,3%	106,7%	102,8%	99,5%	95,9%	95,3%	94,8%	94,2%	93,7%	93,2%	92,6%
Capacité d'accueil d'élèves	-1	-5	-2	0	3	4	4	4	5	5	6
Nombre total de classes*	3	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3
Ouverture ou fermeture de classes**	-	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0

** Nombre d'élèves projetés rapportés à la capacité maximale observée réellement l'année initiale*

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** en considérant le secteur scolaire actuel*

** en considérant le secteur scolaire actuel*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 2 Refonte de la carte scolaire			Scénario 4 Fusionner des écoles	Scénario 5 Construire une nouvelle école
Refonte partielle	**Refonte locale**	**Refonte globale**		
Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert des Beaumonts vers Les Chaillots et/ou Les Arènes. **Points de vigilance :** Pour ce scénario, la salle aux Chaillots doit être mobilisée. Au regard des capacités des Chaillots et des Arènes, il semble plus judicieux de transférer les élèves vers Les Chaillots (seuls les élèves du secteur nord des Beaumonts seraient concernés).	Refonte locale de la carte scolaire entre les secteurs Les Beaumonts, Marie-Noel, Paul Bert et Pierre Larousse. La refonte locale permettrait un glissement vers l'ouest des élèves afin que les élèves de Paul Bert scolarisés dans les locaux de l'élémentaire Champs d'Aloup puissent être scolarisés plus proche de leur domicile notamment à Pierre Larousse, ceux de Pierre Larousse à Marie Noël et ceux de Marie Noël aux Champs d'Aloup.	Refonte globale de la carte scolaire des écoles maternelles pour essayer notamment de se caler sur celle des écoles élémentaires (également retravaillée à la marge). Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.	Dans une logique d'optimisation et de souplesse pour la commune, possibilité de fusionner les écoles de Marie-Noel et Les Beaumonts Ce scénario doit être de pair avec le travail sur la refonte locale des secteurs scolaires les deux écoles étant proches de la saturation.	Construction d'un nouveau groupe scolaire sur le secteur Est Les Beaumonts, Marie-Noel, Paul Bert et Pierre Larousse. Cette construction n'interviendrait que si une école est fermée au sein de ce secteur et ne surviendrait pas en plus des écoles actuelles. Ce scénario nécessite également un travail de refonte de la carte scolaire.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

MATERNELLE MARIE NOEL

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	3
Capacité par classe*	25
Capacité totale*	75

** données réelles observées l'année initiale de la projection*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Petite section	20	33	30	30	29	29	29	29	29	29	28
Moyenne section	25	20	33	30	30	29	29	29	29	29	29
Grande section	28	25	20	33	30	30	29	29	29	29	28
TOTAL	73	79	84	93	89	88	88	87	87	86	86
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	6	11	20	16	15	15	14	14	13	13
Taux d'occupation théorique projetés*	97,3%	104,8%	111,4%	124,2%	119,0%	118,0%	116,8%	116,2%	115,5%	114,8%	114,2%
Capacité d'accueil d'élèves	2	-4	-9	-18	-14	-13	-13	-12	-12	-11	-11
Nombre total de classes*	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Ouverture ou fermeture de classes**	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

** Nombre d'élèves projetés rapportés à la capacité maximale observée réellement l'année initiale*

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** en considérant le secteur scolaire actuel*

** en considérant le secteur scolaire actuel*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 1 Optimiser l'utilisation des locaux	Scénario 2 Refonte de la carte scolaire		Scénario 4 Fusionner des écoles	Scénario 5 Construire une nouvelle école
	Refonte locale	Refonte globale		
Mobilisation d'une salle pour faire face à la sur occupation projetée. Cette possibilité doit être de pair avec le travail sur la refonte locale des secteurs scolaires.	Refonte locale de la carte scolaire entre les secteurs Les Beaumonts, Marie-Noel, Paul Bert et Pierre Larousse. La refonte locale permettrait un glissement vers l'ouest des élèves afin que les élèves de Paul Bert scolarisés dans les locaux de l'élémentaire Champs d'Aloup puissent être scolarisés plus proche de leur domicile notamment à Pierre Larousse, ceux de Pierre Larousse à Marie Noël et ceux de Marie Noël aux Champs d'Aloup.	Refonte globale de la carte scolaire des écoles maternelles pour essayer notamment de se caler sur celle des écoles élémentaires (également retravaillée à la marge). Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.	Dans une logique d'optimisation et de souplesse pour la commune, possibilité de fusionner les écoles de Marie-Noel et Les Beaumonts Ce scénario doit être de pair avec le travail sur la refonte locale des secteurs scolaires les deux écoles étant proches de la saturation.	Construction d'un nouveau groupe scolaire sur le secteur Est Les Beaumonts, Marie-Noel, Paul Bert et Pierre Larousse. Cette construction n'interviendrait que si une école est fermée au sein de ce secteur et ne surviendrait pas en plus des écoles actuelles. Ce scénario nécessite également un travail de refonte de la carte scolaire.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

MATERNELLE PAUL BERT

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	5
Capacité par classe*	25
Capacité totale*	125

** données réelles observées l'année initiale de la projection*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Petite section	44	42	39	38	38	38	38	38	37	37	37
Moyenne section	38	47	45	41	41	40	40	40	40	40	39
Grande section	38	37	46	44	40	40	40	39	40	39	39
TOTAL	120	126	129	123	119	118	118	117	117	115	114
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	6	9	3	-1	-2	-2	-3	-3	-5	-6
Taux d'occupation théorique projetés*	96,0%	100,6%	103,3%	98,4%	95,0%	94,2%	94,5%	93,9%	93,4%	92,3%	91,5%
Capacité d'accueil d'élèves	5	-1	-4	2	6	7	7	8	8	10	11
Nombre total de classes*	5	6	6	5	5	5	5	5	5	5	5
Ouverture ou fermeture de classes**	-	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0

** Nombre d'élèves projetés rapportés à la capacité maximale observée réellement l'année initiale*

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** en considérant le secteur scolaire actuel*

** en considérant le secteur scolaire actuel*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 2 Refonte de la carte scolaire		Scénario 4 Fusionner des écoles	Scénario 5 Construire une nouvelle école
Refonte locale	**Refonte globale**		
Refonte locale de la carte scolaire entre les secteurs Les Beaumonts, Marie-Noel, Paul Bert et Pierre Larousse. La refonte locale permettrait un glissement vers l'ouest des élèves afin que les élèves de Paul Bert scolarisés dans les locaux de l'élémentaire Champs d'Aloup puissent être scolarisés plus proche de leur domicile notamment à Pierre Larousse, ceux de Pierre Larousse à Marie Noël et ceux de Marie Noël aux Champs d'Aloup.	Refonte globale de la carte scolaire des écoles maternelles pour essayer notamment de se caler sur celle des écoles élémentaires (également retravaillée à la marge). Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.	Scénario acté au moment des différents échanges : fusion de l'école maternelle Paul Bert avec l'école élémentaire des Champs d'Aloup.	Construction d'un nouveau groupe scolaire sur le secteur Est Les Beaumonts, Marie-Noel, Paul Bert et Pierre Larousse. Cette construction n'interviendrait que si une école est fermée au sein de ce secteur et ne surviendrait pas en plus des écoles actuelles. Ce scénario nécessite également un travail de refonte de la carte scolaire.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

MATERNELLE PIERRE LAROUSSE

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	5
Capacité par classe*	25
Capacité totale*	125

** données réelles observées l'année initiale de la projection*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Petite section	37	43	39	39	38	38	40	38	38	37	37
Moyenne section	40	37	42	38	38	38	38	39	38	38	37
Grande section	41	40	36	42	38	38	38	38	39	38	38
TOTAL	118	119	117	118	114	114	116	116	115	113	112
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	1	-1	0	-4	-4	-2	-2	-3	-5	-6
Taux d'occupation théorique projetés*	94,4%	94,9%	93,6%	94,8%	91,5%	91,0%	93,1%	92,7%	92,4%	90,3%	89,2%
Capacité d'accueil d'élèves	7	6	8	7	11	11	9	9	10	12	13
Nombre total de classes*	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Ouverture ou fermeture de classes**	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

** Nombre d'élèves projetés rapportés à la capacité maximale observée réellement l'année initiale*

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** en considérant le secteur scolaire actuel*

** en considérant le secteur scolaire actuel*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 2 Refonte de la carte scolaire		Scénario 4 Fusionner des écoles	Scénario 5 Construire une nouvelle école
Refonte locale	**Refonte globale**		
Refonte locale de la carte scolaire entre les secteurs Les Beaumonts, Marie-Noel, Paul Bert et Pierre Larousse. La refonte locale permettrait un glissement vers l'ouest des élèves afin que les élèves de Paul Bert scolarisés dans les locaux de l'élémentaire Champs d'Aloup puissent être scolarisés plus proche de leur domicile notamment à Pierre Larousse, ceux de Pierre Larousse à Marie Noël et ceux de Marie Noël aux Champs d'Aloup.	Refonte globale de la carte scolaire des écoles maternelles pour essayer notamment de se caler sur celle des écoles élémentaires (également retravaillée à la marge). Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.	Former un groupe scolaire avec l'école élémentaire Pierre Larousse. Ce scénario ne permettrait pas un accueil supplémentaire mais rendrait la carte scolaire plus lisible.	Construction d'un nouveau groupe scolaire sur le secteur Est Les Beaumonts, Marie-Noel, Paul Bert et Pierre Larousse. Cette construction n'interviendrait que si une école est fermée au sein de ce secteur et ne surviendrait pas en plus des écoles actuelles. Ce scénario nécessite également un travail de refonte de la carte scolaire.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PARTIE 2 : LES SCENARII POUR LES ECOLES ELEMENTAIRES

ÉLABORATION DE SCENARII REPONDANT AUX ÉVOLUTIONS DES EFFECTIFS SCOLAIRES AU SEIN DES ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ELEMENTAIRE RIGAULT

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	5
Capacité par classe*	30
Capacité totale*	150
Concernées par le dédoublement CP/CE1	Non
Nombre d'élèves en ULIS**	0

** Données réelles observées l'année initiale de la projection*

*** A ajouter aux effectifs totaux projetés*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CP	29	33	39	33	39	36	36	33	32	31	31
CE1	35	31	36	42	35	41	39	38	35	34	33
CE2	27	35	32	37	42	35	42	39	38	36	35
CM1	22	27	36	32	37	42	35	41	38	38	35
CM2	28	23	29	38	34	38	44	36	43	40	40
TOTAL	141	149	171	182	186	193	194	188	188	180	174
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	8	30	41	45	52	53	47	47	39	33
Taux d'occupation théorique projetés*	94,0%	99,2%	113,7%	121,2%	124,2%	128,6%	129,7%	125,2%	125,2%	119,7%	115,9%
Capacité d'accueil d'élèves	9	1	-21	-32	-36	-43	-44	-38	-38	-30	-24
Nombre total de classes*	5	5	6	7	7	7	7	7	7	6	6
Ouverture ou fermeture de classes**	-	0	1	2	2	2	2	2	2	1	1

** Nombre d'élèves projetés rapporté à la capacité maximale observée réelle l'année initiale*

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

** Si dédoublement des CP/CE1 : CP dès 2018/ CE1 à partir de 2019*

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 2 Travailler la carte scolaire		Scénario 3 Agrandir les locaux de l'école	Scénario 5 Construire une nouvelle école
Refonte partielle	**Refonte globale**		
Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves de Rigault vers Charles Michels et/ou Gaston Marnot **Point de Vigilance :** Ce transfert peut se faire si l'ouverture de cinq classes à côté de l'école Cours Tarbé est effective car la capacité d'accueil est pour le moment limitée et tendue à Charles Michel comparativement à Lucien Carnot et Gaston Marnot.	Refonte globale de la carte scolaire des écoles élémentaires. Contrairement aux écoles maternelles, cette refonte globale serait à la marge sur plusieurs secteurs mais permettrait une optimisation de l'accueil et une meilleure cohérence avec les écoles maternelles. Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.	Agrandissement de l'école Rigault en récupérant l'atelier de moulage.	Construction d'une nouvelle école qui remplacerait les écoles de Rigault et Charles Michels dont les bâtiments sont vétustes et anciens. Cette école serait située sur le secteur de Charles Michels. Cette construction ne peut se faire que si des élèves sont transférés à Gaston Marnot (deux classes) et Jeu de Paumes (une classe). Ces deux dernières écoles sont en capacité dans les prochaines années d'accueillir ces effectifs nombreux (sous réserve de refonte de la carte scolaire en parallèle).

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ELEMENTAIRE CHARLES MICHELS

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	6
Capacité par classe*	30
Capacité totale*	180
Concernées par le dédoublement CP/CE1	Non
Nombre d'élèves en ULIS**	0

** Données réelles observées l'année initiale de la projection*

*** A ajouter aux effectifs totaux projetés*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CP	35	31	36	31	36	34	33	31	30	29	29
CE1	30	37	33	38	31	37	34	34	32	31	30
CE2	26	31	38	34	37	31	37	34	34	32	31
CM1	37	26	31	37	33	36	30	36	33	33	31
CM2	30	39	27	33	38	34	37	31	37	34	34
TOTAL	158	165	164	171	176	172	172	166	166	158	153
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	7	6	13	18	14	14	8	8	0	-5
Taux d'occupation théorique projetés*	87,8%	91,8%	91,2%	95,1%	97,6%	95,4%	95,6%	92,3%	92,1%	88,0%	85,3%
Capacité d'accueil d'élèves	22	15	16	9	4	8	8	14	14	22	27
Nombre total de classes*	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Ouverture ou fermeture de classes**	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

** Nombre d'élèves projetés rapporté à la capacité maximale observée réelle l'année initiale*

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

** Si dédoublement des CP/CE1 : CP dès 2018/ CE1 à partir de 2019*

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 2 Travailler la carte scolaire		Scénario 3 Agrandir les locaux de l'école	Scénario 5 Construire une nouvelle école
Refonte partielle	**Refonte globale**		
Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves de Rigault vers Charles Michels. **Point de Vigilance :** Ce transfert peut se faire si l'ouverture des 5 classes à côté de l'école Cours Tarbé est effective car la capacité d'accueil est pour le moment limitée au sein de cette école comparativement à Lucien Carnot et Gaston Marnot. De plus, l'entretien des bâtiments de Charles Michels est coûteux.	Refonte globale de la carte scolaire des écoles élémentaires. Contrairement aux écoles maternelles, cette refonte globale serait à la marge sur plusieurs secteurs mais permettrait une optimisation de l'accueil et une meilleure cohérence avec les écoles maternelles. Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.	Possibilité de mobiliser les locaux de l'Harmonie (bâtiment limitrophe) pour créer cinq classes en élémentaire. Cela permettrait l'accueil d'élèves de Charles Michels et de Rigault (sous réserve de refonte de la carte scolaire en parallèle).	Construction d'une nouvelle école qui remplacerait les écoles de Rigault et Charles Michels dont les bâtiments sont vétustes et anciens. Cette école serait située sur le secteur de Charles Michels. Cette construction ne peut se faire que si des élèves sont transférés à Gaston Marnot (deux classes) et Jeu de Paumes (une classe). Ces deux dernières écoles sont en capacité dans les prochaines années d'accueillir ces effectifs nombreux (sous réserve de refonte de la carte scolaire en parallèle).

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ELEMENTAIRE LUCIEN CORNET

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	5
Capacité par classe*	30
Capacité totale*	150
Concernées par le dédoublement CP/CE1	Non
Nombre d'élèves en ULIS**	0

** Données réelles observées l'année initiale de la projection*

*** A ajouter aux effectifs totaux projetés*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CP	23	25	27	22	26	24	23	23	23	23	23
CE1	24	24	27	29	23	28	26	25	24	24	24
CE2	23	24	24	27	28	23	28	25	24	24	24
CM1	26	23	24	24	27	29	23	28	26	25	24
CM2	19	26	23	24	24	26	28	23	28	25	24
TOTAL	115	122	125	125	129	130	128	124	125	121	120
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	7	10	10	14	15	13	9	10	6	5
Taux d'occupation théorique projetés*	76,7%	81,6%	83,3%	83,5%	85,9%	86,9%	85,4%	82,7%	83,3%	80,9%	79,7%
Capacité d'accueil d'élèves	35	28	25	25	21	20	22	26	25	29	30
Nombre total de classes*	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4
Ouverture ou fermeture de classes**	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1

** Nombre d'élèves projetés rapporté à la capacité maximale observée réelle l'année initiale*

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

** Si dédoublement des CP/CE1 : CP dès 2018/ CE1 à partir de 2019*

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 2
Refonte de la carte scolaire

Refonte partielle	Refonte globale
Refonte de la carte scolaire pour notamment éviter le passage de l'Yonne. Les élèves à l'est de l'Yonne devraient ainsi être transférés vers Gaston Marnot et/ou Jeu de Paume selon les différents flux de transport.	Refonte globale de la carte scolaire des écoles élémentaires. Contrairement aux écoles maternelles, cette refonte globale serait à la marge sur plusieurs secteurs mais permettrait une optimisation de l'accueil et une meilleure cohérence avec les écoles maternelles. Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ELEMENTAIRE GASTON MARNOT

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	3
Capacité par classe*	30
Capacité totale*	90
Concernées par le dédoublement CP/CE1	Non
Nombre d'élèves en ULIS**	12

** Données réelles observées l'année initiale de la projection*

*** A ajouter aux effectifs totaux projetés*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CP	13	7	7	7	8	7	7	7	7	7	7
CE1	10	14	8	8	7	8	8	8	7	7	7
CE2	13	11	16	9	9	8	9	9	8	8	8
CM1	23	14	12	17	9	9	9	10	9	9	9
CM2	15	25	15	13	18	10	10	9	11	10	10
TOTAL	74	71	58	53	51	43	43	42	43	42	41
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	-3	-16	-21	-23	-31	-31	-32	-31	-32	-33
Taux d'occupation théorique projetés*	82,2%	78,9%	64,3%	59,0%	56,9%	47,6%	47,4%	47,0%	47,5%	46,2%	45,9%
Capacité d'accueil d'élèves	16	19	32	37	39	47	47	48	47	48	49
Nombre total de classes*	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Ouverture ou fermeture de classes**	-	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1

** Nombre d'élèves projetés rapporté à la capacité maximale observée réelle l'année initiale*

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

** Si dédoublement des CP/CE1 : CP dès 2018/ CE1 à partir de 2019*

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 1 Optimiser l'utilisation des locaux	Scénario 2 Refonte de la carte scolaire	
	Refonte locale	Refonte globale
Possibilité de mobiliser une salle supplémentaire pour accueillir des élèves notamment dans l'hypothèse d'une refonte globale des secteurs scolaires et de la construction d'une école sur le secteur de Charles Michels. Gaston Marnot est par ailleurs une école qui dispose de bâtiments sains et de la restauration scolaire.	Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves de Rigault, Lucien Cornet et Charles Michels vers Gaston Marnot	Refonte globale de la carte scolaire des écoles élémentaires. Contrairement aux écoles maternelles, cette refonte globale serait à la marge sur plusieurs secteurs mais permettrait une optimisation de l'accueil et une meilleure cohérence avec les écoles maternelles. Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ELEMENTAIRE JEU DE PAUME

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	5
Capacité par classe*	30
Capacité totale*	150
Concernées par le dédoublement CP/CE1	Non
Nombre d'élèves en ULIS**	0

** Données réelles observées l'année initiale de la projection*

*** A ajouter aux effectifs totaux projetés*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CP	23	17	15	15	18	17	17	17	17	16	16
CE1	28	23	17	15	15	18	17	17	17	17	17
CE2	21	29	24	17	15	16	19	17	17	17	17
CM1	27	22	29	24	18	16	16	19	18	18	18
CM2	30	26	21	29	24	17	15	16	19	17	17
TOTAL	129	117	106	100	90	84	84	86	87	85	85
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	-12	-23	-29	-39	-45	-45	-43	-42	-44	-44
Taux d'occupation théorique projetés*	86,0%	77,7%	70,6%	66,9%	60,3%	56,0%	55,9%	57,1%	58,0%	56,7%	56,4%
Capacité d'accueil d'élèves	21	33	44	50	60	66	66	64	63	65	65
Nombre total de classes*	5	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3
Ouverture ou fermeture de classes**	-	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2

** Nombre d'élèves projetés rapporté à la capacité maximale observée réelle l'année initiale*

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

** Si dédoublement des CP/CE1 : CP dès 2018/ CE1 à partir de 2019*

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

Scénario 2
Refonte de la carte scolaire

Refonte locale	Refonte globale
Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves de Rigault, Lucien Cornet et Charles Michels vers Gaston Marnot	Refonte globale de la carte scolaire des écoles élémentaires. Contrairement aux écoles maternelles, cette refonte globale serait à la marge sur plusieurs secteurs mais permettrait une optimisation de l'accueil et une meilleure cohérence avec les écoles maternelles. Ce travail important sera fait en plusieurs étapes d'une rentrée à l'autre.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ELEMENTAIRE ARISTIDE BRIAND

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	7	
Capacité par classe*	25	
Capacité totale*	175	
Concernées par le dédoublement CP/CE1	Oui	12
Nombre d'élèves en ULIS**	12	

** Données réelles observées l'année initiale de la projection*

*** A ajouter aux effectifs totaux projetés*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CP	33	34	30	31	35	33	33	32	31	31	31
CE1	26	31	33	29	30	34	32	31	31	30	29
CE2	33	24	30	31	27	28	31	30	29	29	28
CM1	26	32	24	29	30	26	27	30	29	28	28
CM2	30	26	33	24	30	30	26	27	31	29	28
TOTAL	148	148	149	144	151	151	149	150	150	146	144
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	0	1	-4	3	3	1	2	2	-2	-4
Taux d'occupation théorique projetés*	84,6%	84,4%	85,1%	82,3%	86,2%	86,0%	84,9%	85,9%	85,9%	83,7%	82,3%

** Nombre d'élèves projetés rapporté à la capacité maximale observée réelle l'année initiale*

Capacité d'accueil d'élèves	27	27	26	31	24	24	26	25	25	29	31

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

Nombre total de classes*	7	8	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Dont classes pour les CP dédoublées	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Dont classes pour les CE1 dédoublées	-	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Dont classes pour les autres niveaux	-	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

** Si dédoublement des CP/CE1 : CP dès 2018/ CE1 à partir de 2019*

Ouverture ou fermeture de classes**	-	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

L'école Aristide Briand a la capacité d'accueillir les élèves dans les prochaines années au regard des projections réalisées.
Le dédoublement des CP/CE1 génère cependant un nombre de classes supplémentaires importants. L'enjeu réside dans la postulat qu'une classe équivaudrait à une salle. Si ce postulat est avéré l'accueil des élèves au sein de l'école, malgré la possibilité de mobiliser une partie de l'existant, risque de ne pas pouvoir se faire nécessitant une refonte de la carte scolaire partielle (secteur est de la commune) ou totale. Un travail de pair avec l'Education Nationale devra être fait (classes modulées, deux enseignants par classe, planning alterné,..) pour optimiser l'accueil des enfants

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ELEMENTAIRE CHAMPS D'ALOUP

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	8	
Capacité par classe*	25	
Capacité totale*	200	
Concernées par le dédoublement CP/CE1	Oui	12
Nombre d'élèves en ULIS**	0	

** Données réelles observées l'année initiale de la projection*

*** A ajouter aux effectifs totaux projetés*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CP	30	38	42	38	43	39	39	39	39	38	38
CE1	45	29	37	41	37	42	38	38	38	37	37
CE2	37	43	28	36	39	36	40	36	36	36	36
CM1	31	36	42	27	35	38	35	39	36	36	35
CM2	41	30	35	41	26	34	37	34	38	35	34
TOTAL	184	177	184	183	181	189	189	186	186	182	181
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	-7	0	-1	-3	5	5	2	2	-2	-3
Taux d'occupation théorique projetés*	92,0%	88,3%	92,2%	91,4%	90,3%	94,3%	94,6%	93,1%	93,2%	91,0%	90,5%

** Nombre d'élèves projetés rapporté à la capacité maximale observée réelle l'année initiale*

Capacité d'accueil d'élèves	16	23	16	17	19	11	11	14	14	18	19

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

Nombre total de classes*	8	10	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Dont classes pour les CP dédoublées	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Dont classes pour les CE1 dédoublées	-	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Dont classes pour les autres niveaux	-	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

** Si dédoublement des CP/CE1 : CP dès 2018/ CE1 à partir de 2019*

Ouverture ou fermeture de classes**	-	2	5	5	5	5	5	5	5	5	5

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

L'école Champs d'Aloup a la capacité d'accueillir les élèves dans les prochaines années au regard des projections réalisées.
Le dédoublement des CP/CE1 génère cependant un nombre de classes supplémentaires importants. L'enjeu réside dans la postulat qu'une classe équivaudrait à une salle. Si ce postulat est avéré l'accueil des élèves au sein de l'école, malgré la possibilité de mobiliser une partie de l'existant, risque de ne pas pouvoir se faire nécessitant une refonte de la carte scolaire partielle (secteur est de la commune) ou totale. Un travail de pair avec l'Education Nationale devra être fait (classes modulées, deux enseignants par classe, planning alterné,..) pour optimiser l'accueil des enfants.

Scénario 5
Construire une nouvelle école

Construire un nouveau groupe scolaire sur le secteur Est (Champs d'Aloup, Jules Ferry, Paul bert, Pierre Larousse
Cette construction interviendrait si une école est fermée au sein de ce secteur et ne surviendrait pas en plus des écoles actuelles.
Ce scénario nécessite également un travail de refonte de la carte scolaire.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ELEMENTAIRE JULES FERRY

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	9	
Capacité par classe*	25	
Capacité totale*	225	
Concernées par le dédoublement CP/CE1	Oui	12
Nombre d'élèves en ULIS**	0	

** Données réelles observées l'année initiale de la projection*

*** A ajouter aux effectifs totaux projetés*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CP	30	37	37	32	42	38	38	38	37	37	37
CE1	45	30	36	36	31	42	38	38	37	37	37
CE2	37	42	28	34	34	29	39	35	35	34	34
CM1	31	37	42	28	34	33	29	38	35	35	34
CM2	41	33	39	44	29	35	35	30	40	36	36
TOTAL	184	178	182	174	170	178	178	179	184	179	178
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	-6	-2	-10	-14	-6	-6	-5	0	-5	-6
Taux d'occupation théorique projetés*	81,8%	79,3%	80,7%	77,1%	75,5%	78,9%	79,3%	79,5%	81,9%	79,7%	79,2%
Capacité d'accueil d'élèves	41	47	43	51	55	47	47	46	41	46	47
Nombre total de classes*	9	10	13	12	11	12	13	13	13	13	13
Dont classes pour les CP dédoublées	-	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4
Dont classes pour les CE1 dédoublées	-	-	4	4	3	4	4	4	4	4	4
Dont classes pour les autres niveaux	-	6	5	5	4	4	5	5	5	5	5
Ouverture ou fermeture de classes**	-	1	4	3	2	3	4	4	4	4	4

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

** Nombre d'élèves projetés rapporté à la capacité maximale observée réelle l'année initiale*

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

** Si dédoublement des CP/CE1 : CP dès 2018/ CE1 à partir de 2019*

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

L'école Jules Ferry a la capacité d'accueillir les élèves dans les prochaines années au regard des projections réalisées.
Le dédoublement des CP/CE1 génère cependant un nombre de classes supplémentaires importants. L'enjeu réside dans la postulat qu'une classe équivaudrait à une salle. Si ce postulat est avéré l'accueil des élèves au sein de l'école, malgré la possibilité de mobiliser une partie de l'existant, risque de ne pas pouvoir se faire nécessitant une refonte de la carte scolaire partielle (secteur est de la commune) ou totale. Un travail de pair avec l'Education Nationale devra être fait (classes modulées, deux enseignants par classe, planning alterné,..) pour optimiser l'accueil des enfants.

Scénario 5
Construire une nouvelle école

Construire un nouveau groupe scolaire sur le secteur Est (Champs d'Aloup, Jules Ferry, Paul bert, Pierre Larousse
Cette construction interviendrait si une école est fermée au sein de ce secteur et ne surviendrait pas en plus des écoles actuelles.
Ce scénario nécessite également un travail de refonte de la carte scolaire.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ELEMENTAIRE PAUL BERT

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	9	
Capacité par classe*	25	
Capacité totale*	225	
Concernées par le dédoublement CP/CE1	Oui	12
Nombre d'élèves en ULIS**	0	

** Données réelles observées l'année initiale de la projection*

*** A ajouter aux effectifs totaux projetés*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CP	43	44	43	50	49	45	45	45	44	45	44
CE1	44	41	42	41	48	47	44	43	43	42	43
CE2	35	41	39	39	38	45	44	41	40	40	40
CM1	40	32	38	36	36	35	42	41	38	37	37
CM2	31	39	32	38	35	36	35	41	40	37	37
TOTAL	193	198	193	203	207	208	209	210	205	202	200
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	5	0	10	14	15	16	17	12	9	7
Taux d'occupation théorique projetés*	85,8%	88,0%	85,9%	90,3%	91,9%	92,5%	93,0%	93,5%	91,3%	89,6%	89,0%

** Nombre d'élèves projetés rapporté à la capacité maximale observée réelle l'année initiale*

Capacité d'accueil d'élèves	32	27	32	22	18	17	16	15	20	23	25

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

Nombre total de classes*	9	11	13	14	14	13	13	13	13	13	13
Dont classes pour les CP dédoublées	-	4	4	5	5	4	4	4	4	4	4
Dont classes pour les CE1 dédoublées	-	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Dont classes pour les autres niveaux	-	7	5	5	5	5	5	5	5	5	5

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

** Si dédoublement des CP/CE1 : CP dès 2018/ CE1 à partir de 2019*

Ouverture ou fermeture de classes**	-	2	4	5	5	4	4	4	4	4	4

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

L'école Paul Bert a la capacité d'accueillir les élèves dans les prochaines années au regard des projections réalisées.
Le dédoublement des CP/CE1 génère cependant un nombre de classes supplémentaires importants. L'enjeu réside dans la postulat qu'une classe équivaudrait à une salle. Si ce postulat est avéré l'accueil des élèves au sein de l'école, malgré la possibilité de mobiliser une partie de l'existant, risque de ne pas pouvoir se faire nécessitant une refonte de la carte scolaire partielle (secteur est de la commune) ou totale. Un travail de pair avec l'Education Nationale devra être fait (classes modulées, deux enseignants par classe, planning alterné,..) pour optimiser l'accueil des enfants.

Scénario 5
Construire une nouvelle école

Construire un nouveau groupe scolaire sur le secteur Est (Champs d'Aloup, Jules Ferry, Paul bert, Pierre Larousse
Cette construction interviendrait si une école est fermée au sein de ce secteur et ne surviendrait pas en plus des écoles actuelles.
Ce scénario nécessite également un travail de refonte de la carte scolaire.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ELEMENTAIRE PIERRE LAROUSSE

DONNÉES INITIALES

Nombre de classes*	6	
Capacité par classe*	25	
Capacité totale*	150	
Concernées par le dédoublement CP/CE1	Oui	12
Nombre d'élèves en ULIS**	0	

** Données réelles observées l'année initiale de la projection*

*** A ajouter aux effectifs totaux projetés*

RÉSULTATS CHIFFRÉS DE LA PROSPECTIVE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CP	23	31	30	28	32	29	29	29	29	30	29
CE1	27	23	32	30	28	32	30	29	29	29	30
CE2	25	27	23	32	31	28	33	30	30	30	29
CM1	32	24	26	22	30	29	27	32	29	28	28
CM2	37	33	25	27	23	31	31	28	33	30	29
TOTAL	144	139	136	139	144	150	150	148	149	147	146
Elèves en plus ou en moins (en volume)	-	-5	-8	-5	0	6	6	4	5	3	2
Taux d'occupation théorique projetés*	96,0%	92,4%	90,5%	92,7%	95,8%	99,8%	100,2%	98,9%	99,6%	97,8%	97,1%

** Nombre d'élèves projetés rapporté à la capacité maximale observée réelle l'année initiale*

Capacité d'accueil d'élèves	6	11	14	11	6	0	0	2	1	3	4

** Calculs effectués chaque année par rapport à l'année initiale et non l'année N-1*

Nombre total de classes*	6	8	9	10	10	10	10	10	10	10	10
Dont classes pour les CP dédoublées	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Dont classes pour les CE1 dédoublées	-	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Dont classes pour les autres niveaux	-	5	3	4	4	4	4	4	4	4	4

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

** Si dédoublement des CP/CE1 : CP dès 2018/ CE1 à partir de 2019*

Ouverture ou fermeture de classes**	-	2	3	4	4	4	4	4	4	4	4

** En considérant le secteur scolaire actuel et hors ULIS si école concernée par une ULIS*

*** Les ouvertures et fermetures de classes sont calculées par rapport à l'année initiale (donnée réelle) et non l'année N-1*

	Scénario 4 Fusionner des écoles	Scénario 5 Construire une nouvelle école
L'école Pierre Larousse a la capacité d'accueillir les élèves dans les prochaines années au regard des projections réalisées. Le dédoublement des CP/CE1 génère cependant un nombre de classes supplémentaires importants. L'enjeu réside dans la postulat qu'une classe équivaudrait à une salle. Si ce postulat est avéré l'accueil des élèves au sein de l'école, malgré la possibilité de mobiliser une partie de l'existant, risque de ne pas pouvoir se faire nécessitant une refonte de la carte scolaire partielle (secteur est de la commune) ou totale. Un travail de pair avec l'Education Nationale devra être fait (classes modulées, deux enseignants par classe, planning alterné,..) pour optimiser l'accueil des enfants.	Former un groupe scolaire avec l'école maternelle Pierre Larousse. Ce scénario ne permettrait pas un accueil supplémentaire mais rendrait la carte scolaire plus lisible.	Construire un nouveau groupe scolaire sur le secteur Est (Champs d'Aloup, Jules Ferry, Paul bert, Pierre Larousse Cette construction interviendrait si une école est fermée au sein de ce secteur et ne surviendrait pas en plus des écoles actuelles. Ce scénario nécessite également un travail de refonte de la carte scolaire.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

PARTIE 3 :
SYNTHESE DES DIFFERENTS SCENARII

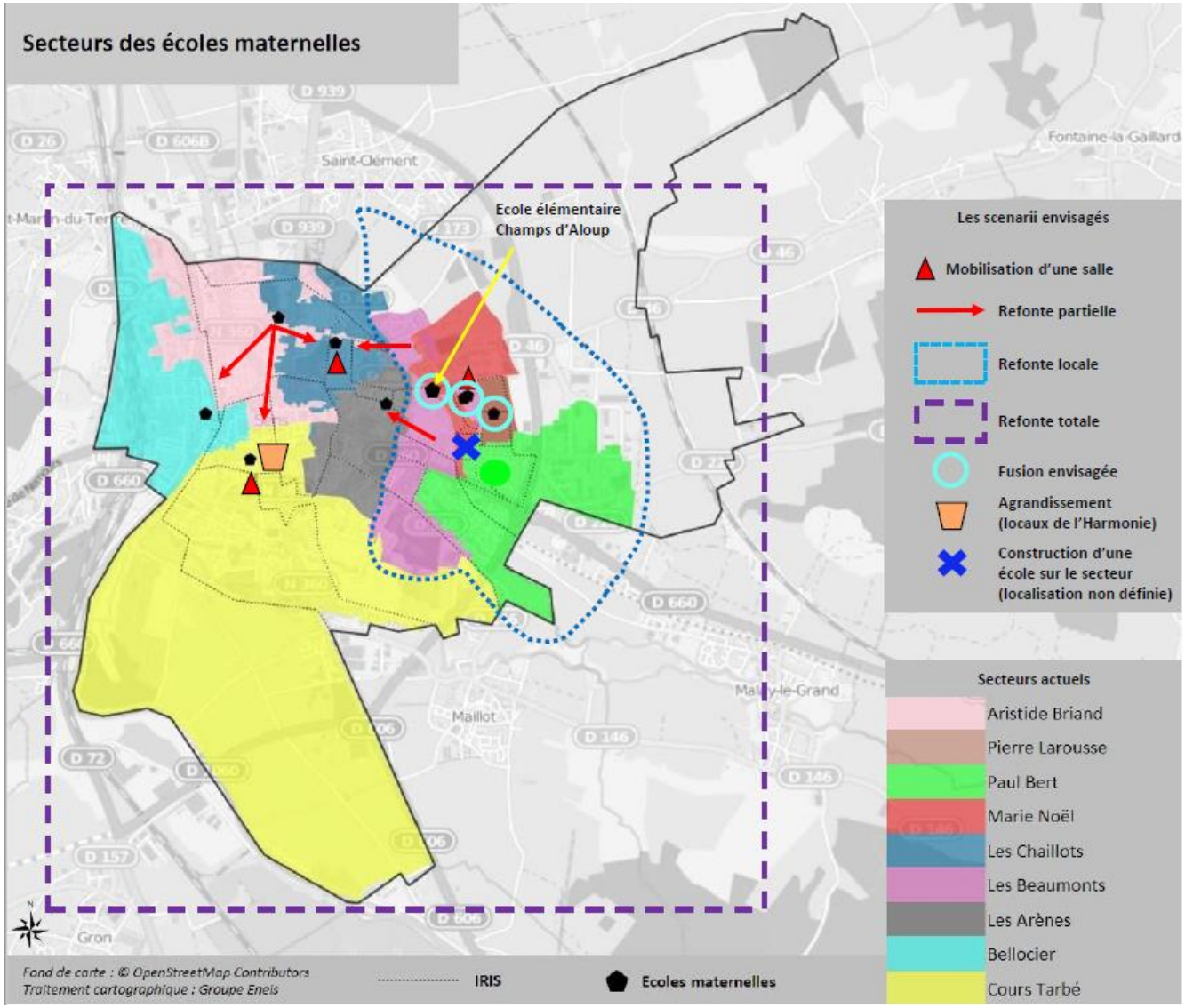
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SYNTHESE DES SCENARII POUR L'ENSEMBLE DES ÉCOLES MATERNELLES

Ecoles	Scénario 1 Optimisation	Scénario 2 Travailler la carte scolaire			Scénario 3 Agrandir les locaux de l'école	Scénario 4 Fusionner des écoles	Scénario 5 Construire une nouvelle école
		Refonte partielle	Refonte locale	Refonte globale			
Cours Tarbé	Possibilité de mobiliser (une partie) des locaux de l'inspection académique.	Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves d'Aristide Briand.		Refonte globale et progressive de la carte scolaire des écoles maternelles	Mobiliser les locaux de l'Harmonie (bâtiment limitrophe) pour créer 5 classes en élémentaire (scénario transversal)		
Bellocier		Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves d'Aristide Briand.					
Aristide Briand		Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves d'Aristide Briand vers Bellocier et/ou Cours Tarbé.	Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves d'Aristide Briand vers Les Chaillots.				
Les Chaillots	Mobilisation d'une salle supplémentaire	Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves d'Aristide Briand vers Les Chaillots.	Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves des Beaumonts vers Les Chaillots.				
Les Arènes		Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves des Beaumonts vers Les Arènes					
Les Beaumonts		Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert des Beaumonts vers Les Chaillots et/ou Les Arènes.	Refonte locale de la carte scolaire entre les secteurs Les Beaumonts, Marie-Noel, Paul Bert et Pierre Larousse.			Fusionner les écoles de Marie-Noel et Les Beaumonts	Construction d'un nouveau groupe scolaire sur le secteur Est Les Beaumonts, Marie-Noel, Paul Bert et Pierre Larousse.
Marie Noel	Mobilisation d'une salle supplémentaire						
Paul Bert						Scénario acté : fusion de l'école maternelle Paul Bert avec l'école élémentaire des Champs d'Aloup.	
Pierre Larousse						Former un groupe scolaire avec l'école élémentaire Pierre Larousse.	

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SYNTHESE DES SCENARII POUR L'ENSEMBLE DES ÉCOLES MATERNELLES



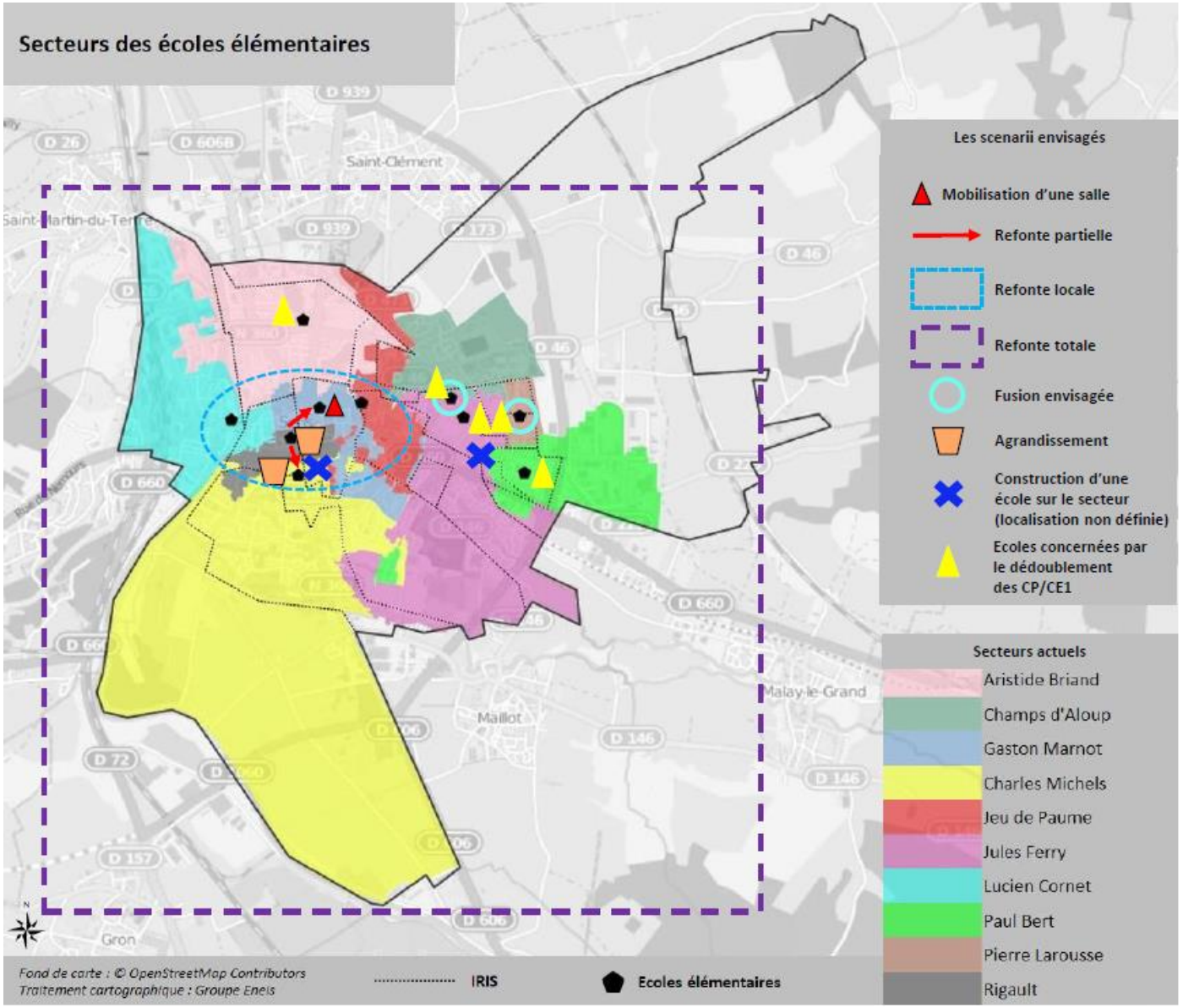
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SYNTHESE DES SCENARII POUR L'ENSEMBLE DES ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES

Ecole	Scénario 1 Optimiser l'utilisation des locaux	Scénario 2 Travailler la carte scolaire			Scénario 3 Agrandir les locaux de l'école	Scénario 4 Fusionner des écoles	Scénario 5 Construire une nouvelle école
		Refonte partielle	Refonte locale	Refonte globale			
Rigault		Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves de Rigault vers Charles Michel et/ou Gaston Marnot.		Refonte globale et progressive de la carte scolaire des écoles élémentaires	Agrandissement de l'école Rigault en récupérant l'atelier de moulage.		Construire une nouvelle école qui remplacerait les écoles de Rigault et Charles Michels dont les bâtiments sont vétustes et anciens.
Charles Michels		Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves de Rigault vers Charles Michels.			Possibilité de mobiliser les locaux de l'Harmonie (bâtiment limitrophe) pour créer 5 classes en élémentaire.		
Lucien Cornet		Refonte de la carte scolaire pour notamment éviter le passage de l'Yonne.					
Gaston Marnot	Mobilisation d'une salle supplémentaire	Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves de Rigault vers Gaston Marnot.	Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves de Rigault, Lucien Cornet et Charles Michels vers Gaston Marnot				
Jeu de Paume			Refonte de la carte scolaire pour permettre le transfert d'élèves de Rigault, Lucien Cornet et Charles Michels vers Jeu de Paume				
Aristide Briand	L'ensemble des écoles concernées par le dédoublement des CP dès 2018 et CE1 en 2019 ont la capacité d'accueillir les élèves. Le dédoublement des CP/CE1 génère cependant un nombre de classes supplémentaires importants. L'enjeu réside dans la postulat qu'une classe équivaudrait à une salle. Si ce postulat est avéré l'accueil des élèves au sein de l'école, malgré la possibilité de mobiliser une partie de l'existant, risque de ne pas pouvoir se faire nécessitant une refonte de la carte scolaire partielle (secteur est de la commune) ou totale. Un travail de pair avec l'Education Nationale devra être fait (classes modulées, deux enseignants par classe, planning alterné,..) pour optimiser l'accueil des enfants.						
Champs d'Aloup	L'ensemble des écoles concernées par le dédoublement des CP dès 2018 et CE1 en 2019 ont la capacité d'accueillir les élèves. Le dédoublement des CP/CE1 génère cependant un nombre de classes supplémentaires importants. L'enjeu réside dans la postulat qu'une classe équivaudrait à une salle. Si ce postulat est avéré l'accueil des élèves au sein de l'école, malgré la possibilité de mobiliser une partie de l'existant, risque de ne pas pouvoir se faire nécessitant une refonte de la carte scolaire partielle (secteur est de la commune) ou totale. Un travail de pair avec l'Education Nationale devra être fait (classes modulées, deux enseignants par classe, planning alterné,..) pour optimiser l'accueil des enfants.						Construire un nouveau groupe scolaire sur le secteur Est (Champs d'Aloup, Jules Ferry, Paul Bert, Pierre Larousse Cette construction interviendrait si une école est fermée au sein de ce secteur et ne surviendrait pas en plus des écoles actuelles.
Jules Ferry							
Paul Bert							
Pierre Larousse	L'ensemble des écoles concernées par le dédoublement des CP dès 2018 et CE1 en 2019 ont la capacité d'accueillir les élèves. Le dédoublement des CP/CE1 génère cependant un nombre de classes supplémentaires importants. L'enjeu réside dans la postulat qu'une classe équivaudrait à une salle. Si ce postulat est avéré l'accueil des élèves au sein de l'école, malgré la possibilité de mobiliser une partie de l'existant, risque de ne pas pouvoir se faire nécessitant une refonte de la carte scolaire partielle (secteur est de la commune) ou totale. Un travail de pair avec l'Education Nationale devra être fait (classes modulées, deux enseignants par classe, planning alterné,..) pour optimiser l'accueil des enfants.					Former un groupe scolaire avec l'école maternelle Pierre Larousse.	

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

SYNTHESE DES SCENARII POUR L'ENSEMBLE DES ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ANNEXES

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ANNEXE 1 : TABLEAU DE RECENSEMENT DES POSSIBILITÉS D'UTILISATION DE SALLES EN ÉCOLES MATERNELLES

Ecole	Niveau	Nombre d'élèves scolarisés à la dernière rentrée (2017-2018)	Nombre de salles de classes actuelles	Capacité théorique maximale d'accueil (en nombre d'élèves) Actuellement	Autres types salles existantes et fonction de chacune	Existence de salles non utilisées et pouvant être aménagées en salle de classe	Types de travaux nécessaires	Autre commentaire
Aristide Briand	Maternelle	71	3	75	- 1 salle de motricité /salle de repos - 1 dortoir (54 m²) - 1 salle informatique (22 m²) - 1 bureau	Non		voir batiment élémentaire
Ile d'Yonne	Maternelle	78	3	90	- 1 bureau - 1 dortoir - 1 salle informatique - 1 bcd (mixte) - 2 logements (1er et 2ème étage) - 1 salle d'évolution (mixte) - 1 salle rased	Non	réhabilitation mise aux normes	des batiments partagés, des espaces communs organisés avec Ile d'Yonne élémentaire, bail emphythéotique
Cours Tarbé	Maternelle	201	8	240	- 1 salle périscolaire (ancienne classe) - 1 salle de motricité/dortoir - 1 salle de motricité 1er étage - bureaux de l'inspection EN 1er étage (340 m²)	Bureaux de l'inspection académique	Rénovation des menuiseries et peintures côté rue	Installlation de modulaires en 2017/2018 (2 salles supplémentaires)
Les Arènes	Maternelle	92	4	100	- 1 logement aménagé pour le Rased	Non		Ecole entièrement rénovée

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ANNEXE 1 : TABLEAU DE RECENSEMENT DES POSSIBILITÉS D'UTILISATION DE SALLES EN ÉCOLES MATERNELLES

Ecole	Niveau	Nombre d'élèves scolarisés à la dernière rentrée (2017-2018)	Nombre de salles de classes actuelles	Capacité théorique maximale d'accueil (en nombre d'élèves) Actuellement	Autres types salles existantes et fonction de chacune	Existence de salles non utilisées et pouvant être aménagées en salle de classe	Types de travaux nécessaires	Autre commentaire
Les Beaumonts	Maternelle	73	3	75	- 1 bibliothèque/ informatique (56.30 m²) - 1 bureau - 1 salle de jeux	Non		Effectifs en tension, manque de places
Les Chaillots	Maternelle	76	3	75	- 1 bureau - 1 dortoir - 1 bcd (mixte) - 1 salle d'atelier / biblio (ancienne classe) - 1 salle de motricité / dortoir - 1 dortoir - 1 logement (Rased + cuisine + rangement)	salle d'atelier/ bibliothèque	Rénovation des menuiseries et peintures	Toiture renouvelée entièrement en 2017
Marie Noel	Maternelle	74	3	75	- 1 salle d'atelier ... (ancienne classe)	- 1 salle d'atelier ... (ancienne classe)		
Paul Bert	Maternelle	119	5	125	- 1 dortoir (55 m²) - 1 bureau (14 m²)	Non	Construction d'une salle de motricité	Installé à Champs d'Aloup depuis 2014, groupe scolaire en projet pour la prochaine rentrée
Pierre Larousse	Maternelle	116	5	125	- 1 pavillon gardien (usage des enseignants : réunions…) -1 bureau	Non	Aménagement de l'ancien logement	

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ANNEXE 2 : TABLEAU DE RECENSEMENT DES POSSIBILITÉS D'UTILISATION DE SALLES EN ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES

Ecole	Niveau	Nombre d'élèves scolarisés à la dernière rentrée (2017-2018)	Nombre de salles de classes actuelles	Capacité théorique maximale d'accueil (en nombre d'élèves) Actuellement	Autres types salles existantes et fonction de chacune	Existence de salles non utilisées et pouvant être aménagées en salle de classe	Types de travaux nécessaires	Autre commentaire
Aristide Briand	Elémentaire	160	7 +1	175 + 12	- 1 salle informatique (54 m²) - 1 salle des maîtres (54 m²) - 1 bibliothèque (54 m²) - 1 espace scientifique (54 m²) - 1 salle d'arts plastiques / périscolaire (54 m²)	à revoir 1 salle parmi ces espaces en anticipant les CP et CE1 dédoublés		Concernée par le CP et CE1 dédoublé à la rentrée 2018 et 2019 + classe Ulis
Champs d'Aloup	Elémentaire	184	8	200	- 1 bureau (14 m²) - 1 salle rased (23.5 m²) - 1 salle	Possibilité de récupérer les locaux d'une association		Concernée par le CP et CE1 dédoublé à la rentrée 2018 et 2019 + projet de groupe scolaire avec Maternelle Paul Bert
Gaston Marnot	Elémentaire	85	3 + 1	90 + 12	- 1 gymnase (96 m²) - 1 bureau (34 m²) - 1 cuisine (48 m²) - 1 espace rased (60 m²) - 1 espace inaccessible lors de la visite (47 m²) - 1 salle périscolaire (52 m²) - 1 bibliothèque / salle informatique (58 m²)	1 salle parmi les autres types de salles		Ecole avec une classe Ulis
Charles Michels	Elémentaire	156	6	180	- 1 salle périscolaire (44 m²) - 1 salle informatique /salle des maitres - salles rased 1er étage	Non	existence d' un grenier non aménagé (batiment principal)	

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ANNEXE 2 : TABLEAU DE RECENSEMENT DES POSSIBILITÉS D'UTILISATION DE SALLES EN ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES

Ecole	Niveau	Nombre d'élèves scolarisés à la dernière rentrée (2017-2018)	Nombre de salles de classes actuelles	Capacité théorique maximale d'accueil (en nombre d'élèves) Actuellement	Autres types salles existantes et fonction de chacune	Existence de salles non utilisées et pouvant être aménagées en salle de classe	Types de travaux nécessaires	Autre commentaire
Jeu de Paume	Elémentaire	124	5	150	- 1 gymnase - 1 bureau /salle des professeurs - 1 bcd (38 m²) - 1 salle périscolaire - 1 salle rased	Non		Sujet des enfants des gens du voyage
Jules Ferry	Elémentaire	180	9	225	Batiment 1 : - 1 salle rased - 1 salle des maitres - 1 salle équipée de tables et chaises (56 m²) Batiment 2 : - 1 bcd / salle informatique - 1 salle équipée de tables et chaises (56 m²)	à revoir 1 salle parmi ces espaces en anticipant les CP et CE1 dédoublés	Travaux de rénovation des huisseries	Concernée par le CP et CE1 dédoublé en 2018 puis 2019 + les 2 batiments disposent de 12 classes au total; 9 utilisées / 3 classes équipées : usage ?
Ile d'Yonne	Elémentaire	115	5	150	- 1 salle informatique (étage) - 1 bureau (30 m²)	Non		des batiments partagés, des espaces communs organisés avec Ile d'Yonne maternelle
Paul Bert	Elémentaire	192	9	225	- 1 espace bureau, rangement… - 1 bcd (69 m²) - 1 salle informatique (57 m²) - 1 salle audiovisuel (58 m²) - 1 salle ateliers + elco (58 m²)	à revoir 1 salle parmi ces espaces en anticipant les CP et CE1 dédoublés		Concernée par le CP et CE1 dédoublés à la rentrée 2018 et 2019
Pierre Larousse	Elémentaire	143	6	150	- 1 classe "plus de maitre…" - 1 espace commun (116 m²) avec espace informatique - 1 bureau - 1 salle rased	Non		Concernée par le CP et CE1 dédoublés à la rentrée 2018 et 2019
Rigault	Elémentaire	138	5	150	- 1 bcd / bureau / salle des maitres - 1 salle informatique - 1 salle périscolaire - 1 salle rased	Non		Problématique d'espaces de récréation et de pratiques sportives

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ANNEXE 3 : RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR ANNÉE, ÉCOLE ET NIVEAU

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ARISTIDE BRIAND	PS	23	25	25	24	24	23	22	22	22	22	22
	MS	24	25	27	26	26	25	25	24	24	24	24
	GS	26	23	24	27	26	25	25	24	23	23	23
	TOTAL	**73**	**73**	**76**	**77**	**75**	**73**	**71**	**70**	**69**	**69**	**68**
BELLOCIER	PS	25	30	28	26	26	26	26	26	25	25	25
	MS	29	24	28	26	25	25	25	24	24	24	24
	GS	26	28	23	27	25	24	24	24	23	23	23
	TOTAL	**80**	**81**	**78**	**79**	**76**	**75**	**74**	**74**	**73**	**73**	**72**
COURS TARBE	PS	60	73	69	69	65	63	60	60	60	59	59
	MS	76	64	77	73	72	67	66	63	63	62	62
	GS	66	76	65	78	73	71	67	65	62	62	62
	TOTAL	**202**	**213**	**211**	**220**	**209**	**202**	**193**	**188**	**184**	**183**	**182**
LES ARENES	PS	30	34	31	31	30	30	30	30	30	30	29
	MS	35	30	33	30	30	30	30	30	30	29	29
	GS	30	33	28	32	29	29	29	29	28	28	28
	TOTAL	**95**	**97**	**92**	**93**	**90**	**89**	**89**	**88**	**88**	**87**	**87**
LES BEAUMONTS	PS	26	26	24	23	23	23	23	23	23	23	23
	MS	26	26	25	23	23	23	23	23	23	22	22
	GS	24	29	28	28	26	25	25	25	25	25	25
	TOTAL	**76**	**80**	**77**	**75**	**72**	**71**	**71**	**71**	**70**	**70**	**69**
LES CHAILLOTS	PS	24	30	27	27	27	27	27	26	26	26	26
	MS	21	23	28	26	26	26	25	25	25	25	25
	GS	26	21	23	29	26	26	26	26	25	25	25
	TOTAL	**71**	**74**	**78**	**81**	**79**	**78**	**78**	**77**	**77**	**76**	**76**
MARIE NOEL	PS	20	33	30	30	29	29	29	29	29	29	28
	MS	25	20	33	30	30	29	29	29	29	29	29
	GS	28	25	20	33	30	30	29	29	29	29	28
	TOTAL	**73**	**79**	**84**	**93**	**89**	**88**	**88**	**87**	**87**	**86**	**86**
PAUL BERT	PS	44	42	39	38	38	38	38	38	37	37	37
	MS	38	47	45	41	41	40	40	40	40	40	39
	GS	38	37	46	44	40	40	40	39	40	39	39
	TOTAL	**120**	**126**	**129**	**123**	**119**	**118**	**118**	**117**	**117**	**115**	**114**
PIERRE LAROUSSE	PS	37	43	39	39	38	38	40	38	38	37	37
	MS	40	37	42	38	38	38	38	39	38	38	37
	GS	41	40	36	42	38	38	38	38	39	38	38
	TOTAL	**118**	**119**	**117**	**118**	**114**	**114**	**116**	**116**	**115**	**113**	**112**
TOTAL MATERNELLE	PS	**289**	**335**	**310**	**307**	**301**	**297**	**295**	**292**	**291**	**288**	**286**
	MS	**314**	**294**	**340**	**315**	**311**	**304**	**301**	**298**	**295**	**293**	**290**
	GS	**305**	**312**	**293**	**338**	**312**	**307**	**302**	**298**	**295**	**292**	**290**

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ANNEXE 3 : RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR ANNÉE, ÉCOLE ET NIVEAU

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ARISTIDE BRIAND	CP	33	34	30	31	35	33	33	32	31	31	31
	CE1	26	31	33	29	30	34	32	31	31	30	29
	CE2	33	24	30	31	27	28	31	30	29	29	28
	CM1	26	32	24	29	30	26	27	30	29	28	28
	CM2	30	26	33	24	30	30	26	27	31	29	28
	TOTAL	148	148	149	144	151	151	149	150	150	146	144
LUCIEN CORNET	CP	23	25	27	22	26	24	23	23	23	23	23
	CE1	24	24	27	29	23	28	26	25	24	24	24
	CE2	23	24	24	27	28	23	28	25	24	24	24
	CM1	26	23	24	24	27	29	23	28	26	25	24
	CM2	19	26	23	24	24	26	28	23	28	25	24
	TOTAL	115	122	125	125	129	130	128	124	125	121	120
GASTON MARNOT	CP	13	7	7	7	8	7	7	7	7	7	7
	CE1	10	14	8	8	7	8	8	8	7	7	7
	CE2	13	11	16	9	9	8	9	9	8	8	8
	CM1	23	14	12	17	9	9	9	10	9	9	9
	CM2	15	25	15	13	18	10	10	9	11	10	10
	TOTAL	74	71	58	53	51	43	43	42	43	42	41
CHARLES MICHELS	CP	35	31	36	31	36	34	33	31	30	29	29
	CE1	30	37	33	38	31	37	34	34	32	31	30
	CE2	26	31	38	34	37	31	37	34	34	32	31
	CM1	37	26	31	37	33	36	30	36	33	33	31
	CM2	30	39	27	33	38	34	37	31	37	34	34
	TOTAL	158	165	164	171	176	172	172	166	166	158	153
JEU DE PAUME	CP	23	17	15	15	18	17	17	17	17	16	16
	CE1	28	23	17	15	15	18	17	17	17	17	17
	CE2	21	29	24	17	15	16	19	17	17	17	17
	CM1	27	22	29	24	18	16	16	19	18	18	18
	CM2	30	26	21	29	24	17	15	16	19	17	17
	TOTAL	129	117	106	100	90	84	84	86	87	85	85

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ANNEXE 3 : RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR ANNÉE, ÉCOLE ET NIVEAU

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
JULES FERRY	CP	30	37	37	32	42	38	38	38	37	37	37
	CE1	45	30	36	36	31	42	38	38	37	37	37
	CE2	37	42	28	34	34	29	39	35	35	34	34
	CM1	31	37	42	28	34	33	29	38	35	35	34
	CM2	41	33	39	44	29	35	35	30	40	36	36
	TOTAL	184	178	182	174	170	178	178	179	184	179	178
CHAMPS D'ALOUP	CP	30	38	42	38	43	39	39	39	39	38	38
	CE1	45	29	37	41	37	42	38	38	38	37	37
	CE2	37	43	28	36	39	36	40	36	36	36	36
	CM1	31	36	42	27	35	38	35	39	36	36	35
	CM2	41	30	35	41	26	34	37	34	38	35	34
	TOTAL	184	177	184	183	181	189	189	186	186	182	181
PAUL BERT	CP	43	44	43	50	49	45	45	45	44	45	44
	CE1	44	41	42	41	48	47	44	43	43	42	43
	CE2	35	41	39	39	38	45	44	41	40	40	40
	CM1	40	32	38	36	36	35	42	41	38	37	37
	CM2	31	39	32	38	35	36	35	41	40	37	37
	TOTAL	193	198	193	203	207	208	209	210	205	202	200
PIERRE LAROUSSE	CP	23	31	30	28	32	29	29	29	29	30	29
	CE1	27	23	32	30	28	32	30	29	29	29	30
	CE2	25	27	23	32	31	28	33	30	30	30	29
	CM1	32	24	26	22	30	29	27	32	29	28	28
	CM2	37	33	25	27	23	31	31	28	33	30	29
	TOTAL	144	139	136	139	144	150	150	148	149	147	146
RIGAULT	CP	29	33	39	33	39	36	36	33	32	31	31
	CE1	35	31	36	42	35	41	39	38	35	34	33
	CE2	27	35	32	37	42	35	42	39	38	36	35
	CM1	22	27	36	32	37	42	35	41	38	38	35
	CM2	28	23	29	38	34	38	44	36	43	40	40
	TOTAL	141	149	171	182	186	193	194	188	188	180	174
TOTAL ELEMENTAIRE	CP	282	297	305	286	329	303	300	293	289	287	284
	CE1	314	284	300	308	286	329	304	300	293	289	287
	CE2	277	308	281	295	300	279	322	297	292	286	282
	CM1	295	273	304	277	288	294	273	315	290	286	280
	CM2	302	300	278	309	281	292	299	276	319	294	290

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ANNEXE 3 : RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR ANNÉE, ÉCOLE ET NIVEAU

		Effectifs globaux projetés scolarisés par école										
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
MATERNELLE	ARISTIDE BRIAND	73	73	76	77	75	73	71	70	69	69	68
	BELLOCIER	80	81	78	79	76	75	74	74	73	73	72
	COURS TARBE	202	213	211	220	209	202	193	188	184	183	182
	LES ARENES	95	97	92	93	90	89	89	88	88	87	87
	LES BEAUMONTS	76	80	77	75	72	71	71	71	70	70	69
	LES CHAILLOTS	71	74	78	81	79	78	78	77	77	76	76
	MARIE NOEL	73	79	84	93	89	88	88	87	87	86	86
	PAUL BERT	120	126	129	123	119	118	118	117	117	115	114
	PIERRE LAROUSSE	118	119	117	118	114	114	116	116	115	113	112
ELEMENTAIRE	ARISTIDE BRIAND	148	148	149	144	151	151	149	150	150	146	144
	LUCIEN CORNET	115	122	125	125	129	130	128	124	125	121	120
	GASTON MARNOT	74	71	58	53	51	43	43	42	43	42	41
	CHARLES MICHELS	158	165	164	171	176	172	172	166	166	158	153
	JEU DE PAUME	129	117	106	100	90	84	84	86	87	85	85
	JULES FERRY	184	178	182	174	170	178	178	179	184	179	178
	CHAMPS D'ALOUP	184	177	184	183	181	189	189	186	186	182	181
	PAUL BERT	193	198	193	203	207	208	209	210	205	202	200
	PIERRE LAROUSSE	144	139	136	139	144	150	150	148	149	147	146
	RIGAULT	141	149	171	182	186	193	194	188	188	180	174
MATERNELLE	TOTAL	908	940	943	960	923	908	898	888	881	873	867
ELEMENTAIRE	TOTAL	1470	1463	1467	1474	1484	1496	1497	1480	1484	1442	1422
SENS	TOTAL	2378	2404	2410	2435	2407	2405	2395	2368	2365	2315	2289

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

ANNEXE 4 : PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

Nombre de logements livrés entre												
la rentrée	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
et la rentrée	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Aristide Briand				32	15							
Bellocier		46										
Cours Tarbé	10	69	71	83	90							
Les Arènes												
Les Beaumonts												
Les Chaillots												
Marie-Nöel			15									
Paul Bert				8				15				
Pierre Larrouse								40				

Nombre de logements livrés entre												
la rentrée			**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
et la rentrée			**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Aristide Briand				32	15							
Lucien Cornet												
Gaston Marnot												
Charles Michels			71	30	53							
Jeu de Paume												
Jules Ferry			15	8								
Champs d'Aloup												
Paul Bert								15				
Pierre Larousse								40				
Rigault				45	45							

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

2019-2025

Stratégie de peuplement du Grand Sénonais



agglomération le grand sénonais

ActionLogement

Brennus Habitat Groupe ActionLogement

DOMANYS

Mon Logis Groupe ActionLogement

Vallogis Valloire Habitat Groupe ActionLogement

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'YONNE

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Sommaire

Contexte légal 3

1. Le cadre réglementaire 3

2. Les documents et instances régissant les attributions de logements 4

Diagnostic territorial 6

1. Un diagnostic à trois échelles : agglomération, ville et quartier prioritaire 6

a) Un enjeu de renforcement de la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération dans un contexte de faible dynamisme démographique 6

b) Un enjeu de réaffirmation de la structuration urbaine de la ville de Sens : l'articulation des enjeux de reconstitution de l'offre sociale et de renforcement de l'attractivité résidentielle de la ville centre 13

c) Les quartiers politique de la ville : des interventions ambitieuses dans le cadre du précédent Programme de Rénovation Urbaine, dont les effets sur l'attractivité du quartier restent à conforter 16

d) Un parc social financièrement accessible fortement concentré sur la ville centre et sur les quartiers 18

2. Le système d'attribution des logements sociaux de l'Agglomération du Grand Sénonais 23

a) Le fonctionnement des attributions 23

b) Situation de l'Agglomération par rapport aux objectifs de la loi ELAN 28

Orientations stratégiques de peuplement 30

Conditions de mise en oeuvre 36

Convention intercommunale d'attribution 38

Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur 47

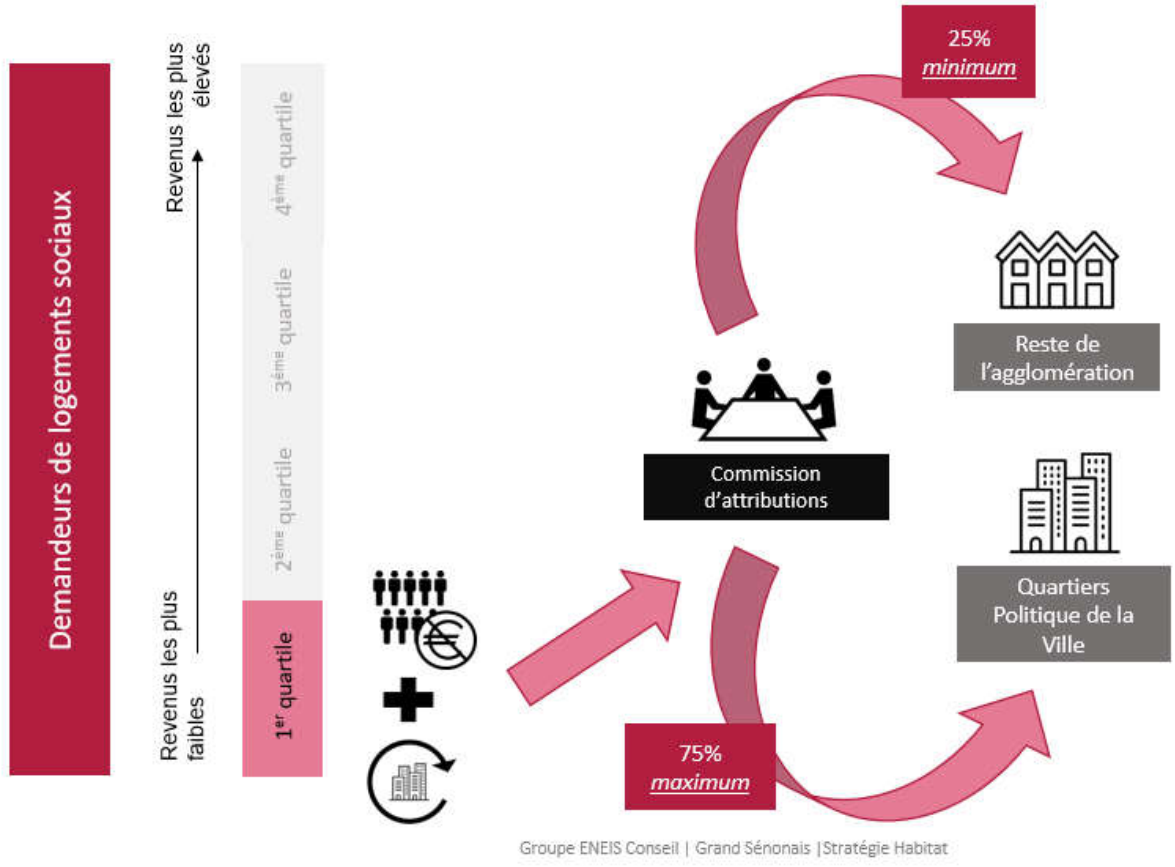
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Contexte légal

1. Le cadre réglementaire

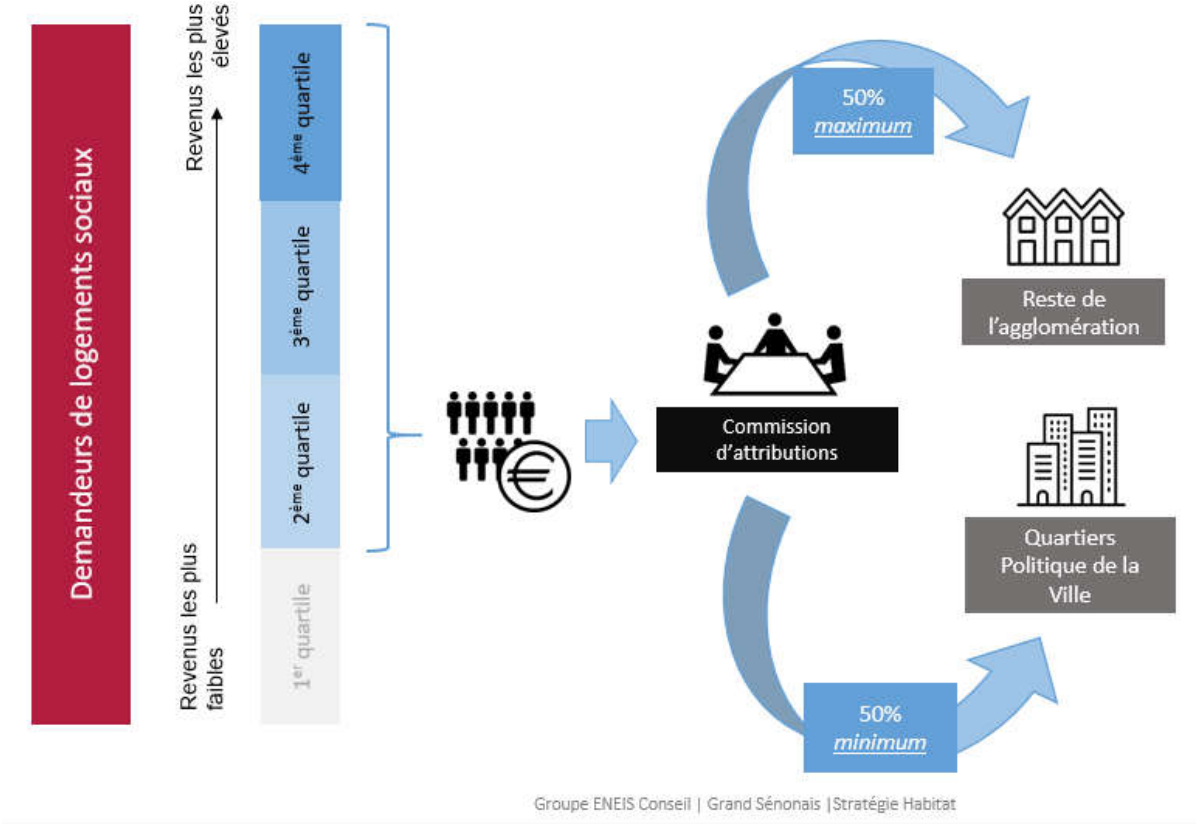
La loi Egalité et Citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017 a pour objectifs le renforcement de la mixité sociale à travers la mixité résidentielle et l'équité territoriale. Elle doit ainsi permettre de fixer des orientations pour que l'essentiel des attributions en direction des ménages précaires ne se concentre pas systématiquement sur les mêmes secteurs, sans accroître la fragilité de certains territoires et sans mettre en difficulté les ménages.

Au moins 25% des attributions de logements locatifs sociaux (LLS) en dehors des quartiers politique de la ville (QPV) doivent être consacrées au premier quartile des demandeurs et aux personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain.



50% des propositions de logement au sein des QPV doivent être faites auprès des trois derniers quartiles de demandeurs.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



2. Les documents et instances régissant les attributions de logements

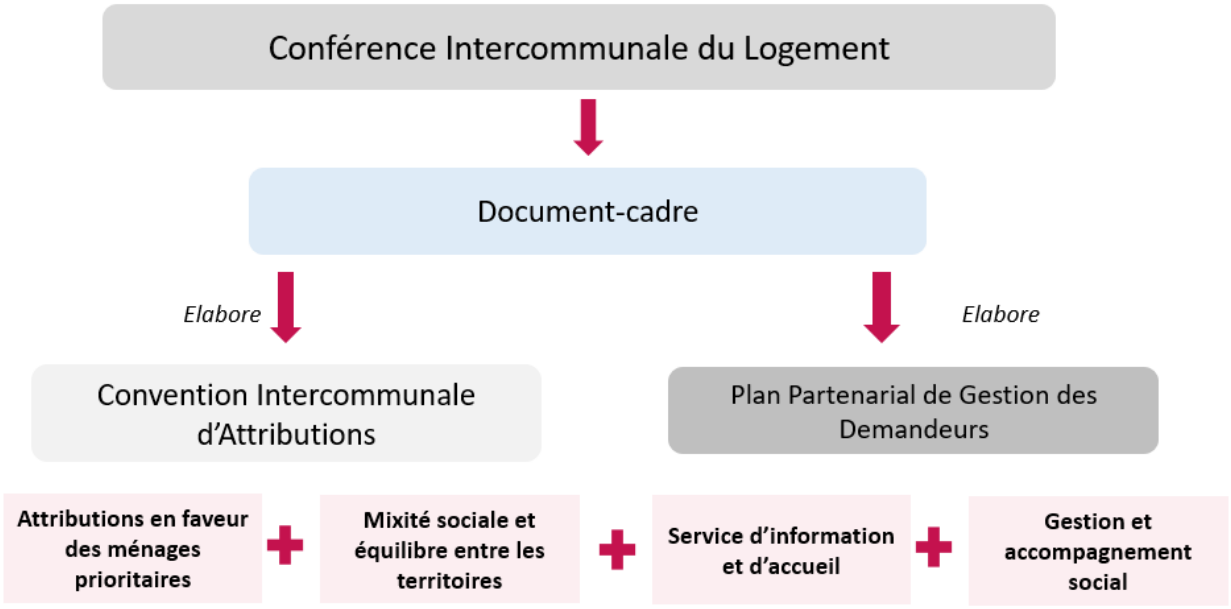
La **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** définit la politique partenariale en matière de gestion des attributions de logements sociaux. Elle est co-pilotée par le Préfet et le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI). La Cil du Grand Sénonais a été mise en place le 3 mars 2016.

Le **document-cadre** est la formalisation des orientations et des enjeux approuvés lors de la CIL. Précédé d'un diagnostic territorial, ce document fixe les objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté en évaluant les potentialités du parc de logements sociaux et du système d'attributions et d'accompagnement social local. Son principal objet est la formalisation des objectifs quantifiés d'attributions en-dehors et au sein des QPV. Il définit également l'objectif de respect du droit au logement envers les ménages dits DALO (droit au logement opposable), ainsi que les ménages devant être relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

La **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** est le document régissant le système d'attributions de logements sociaux sur le territoire de l'EPCI. Elle est établie pour une durée de six ans. Ce document porte sur l'ensemble du parc locatif social présent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais (CAGS). Les objectifs d'attribution développés sont approuvés par l'ensemble des partenaires de la CIL et sont révisables tous les trois ans. Elle formalise les engagements des bailleurs sociaux et des réservataires permettant d'atteindre les objectifs communs exigés lors de la CIL.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)** est le document formalisant les orientations en matière de gestion partagée de la demande et permettant le respect du droit à l'information des demandeurs de logement social. Il est élaboré collégialement par l'ensemble des partenaires concernés (EPCI, communes membres, bailleurs sociaux, réservataires). Il est défini pour une durée de six ans.



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

1. Un diagnostic à trois échelles : agglomération, ville et quartier prioritaire

a) Un enjeu de renforcement de la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération dans un contexte de faible dynamisme démographique



PLUiH du Grand Sénonais, Rapport de présentation, juin 2018

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais a évolué de manière significative. L'habitat a connu un essor très important puisque la construction a presque fait doubler le nombre de logements durant ces cinquante dernières années. Le parc de logements s'est développé par phases qui n'ont pas toutes eu la même fonction. L'opposition entre les constructions de masse du secteur public et celles du secteur privé marque la diversité de l'offre de l'agglomération.

Il résulte de la forte hétérogénéité inégalement répartie de l'habitat un manque de mixité sociale aux échelles de l'intercommunalité et de la ville de Sens. Certains quartiers de Sens concentrent l'habitat social de faible qualité et par conséquent les problèmes socioéconomiques de la ville, tandis que les

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

autres communes de l'agglomération, de manière globale, ont un parc social d'une qualité supérieure et représentant une part plus faible dans la totalité du parc de logements de la commune.

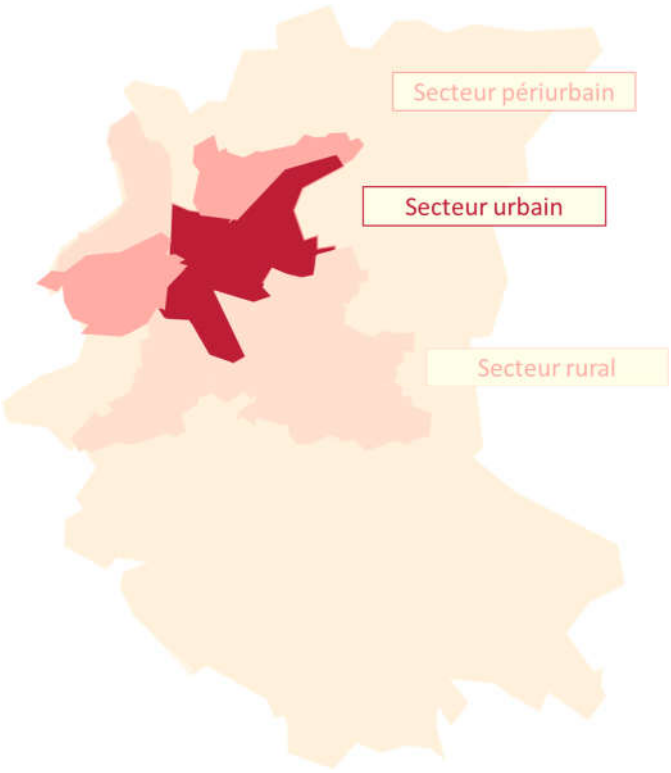
Une faible croissance démographique et un retard marqué sur les objectifs du Programme Local de l'Habitat

L'agglomération du grand sénonais présente un **marché fortement détendu**, s'expliquant en partie par la **faiblesse de la croissance, voire déprise démographique** qui s'observe sur nos trois échelles d'analyse :

- A l'échelle de l'agglomération : un taux de variation de la population limité à 0,2% entre 2009 et 2014 ;
- A l'échelle de la ville centre : une déprise démographique de -0,3% sur la même période ;
- A l'échelle du quartier Arènes Champs-Plaisants, un phénomène renforcé :
  - Une déprise démographique avec un recul de 1,4% de la population entre 2007 et 2012 (données INSEE 2012) ;
  - Un taux d'évolution annuel des Résidences Principales (RP) de -0,5% sur la même période

Le **constat d'un faible dynamisme démographique** soulève d'importants enjeux en matière de programmation de logements et d'adaptation du parc aux besoins des ménages (détente du marché, risques de vacance, de déqualification d'une partie du parc, etc. Ce constat interroge les besoins et la nature de l'offre à programmer sur le territoire, y compris dans le cadre de la reconstitution (volume, localisation, nature).
Sur le quartier Arènes Champs Plaisants l'ampleur de la décroissance démographique témoigne également de **la forte dé-densification** sur le quartier, posant là aussi des **enjeux spécifiques en matière d'habitat** (équilibre résidentielle du quartier, vocation urbaine, optimisation de l'offre d'équipements, etc.)

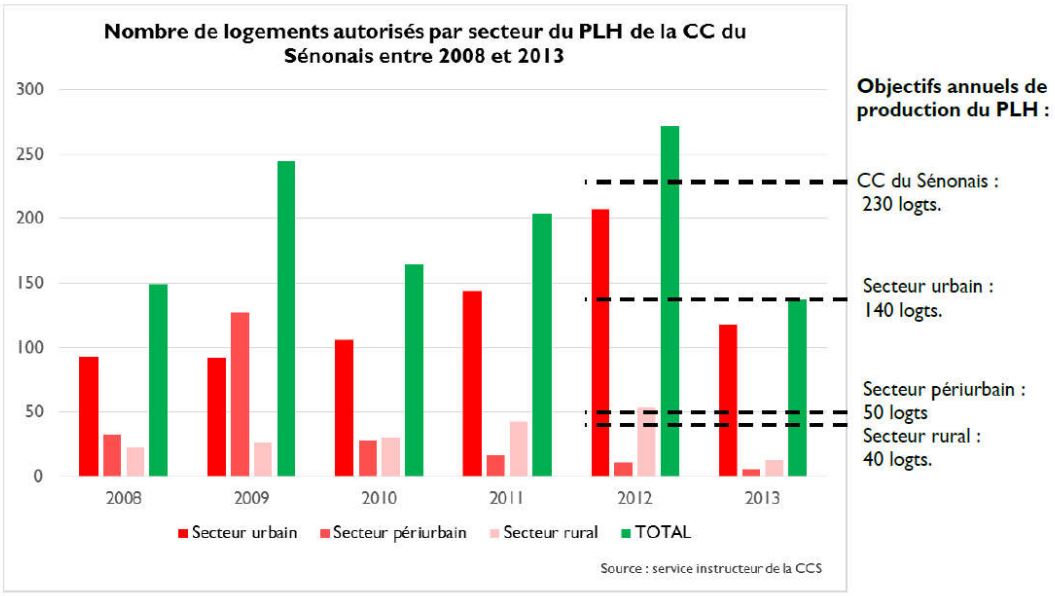
Dans ce contexte de faiblesse démographique, on relève sur le territoire un **retard sur la période 2006-2015 par rapport aux objectifs annuels de programmation de logements fixés dans le PLH** de l'ex-CCS. Celui- ci présentait des objectifs annuels ambitieux fixés par groupes de commune.



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

	Objectifs annuels	Logements autorisés/ an	Différentiel
Secteur urbain	140	125	15
Secteur périurbain	50	18	32
Secteur rural	40	19	21

Le retard sur les objectifs de production dans le parc privé est à appréhender au regard du retard de croissance démographique par rapport aux scénarios prévisionnels. Pourtant, malgré le retard des objectifs de production, le territoire reste marqué **par une faible tension sur le marché immobilier privé comme sur celui du parc locatif social, entrainant des phénomènes de vacance et des risques de concurrence entre les parcs.**



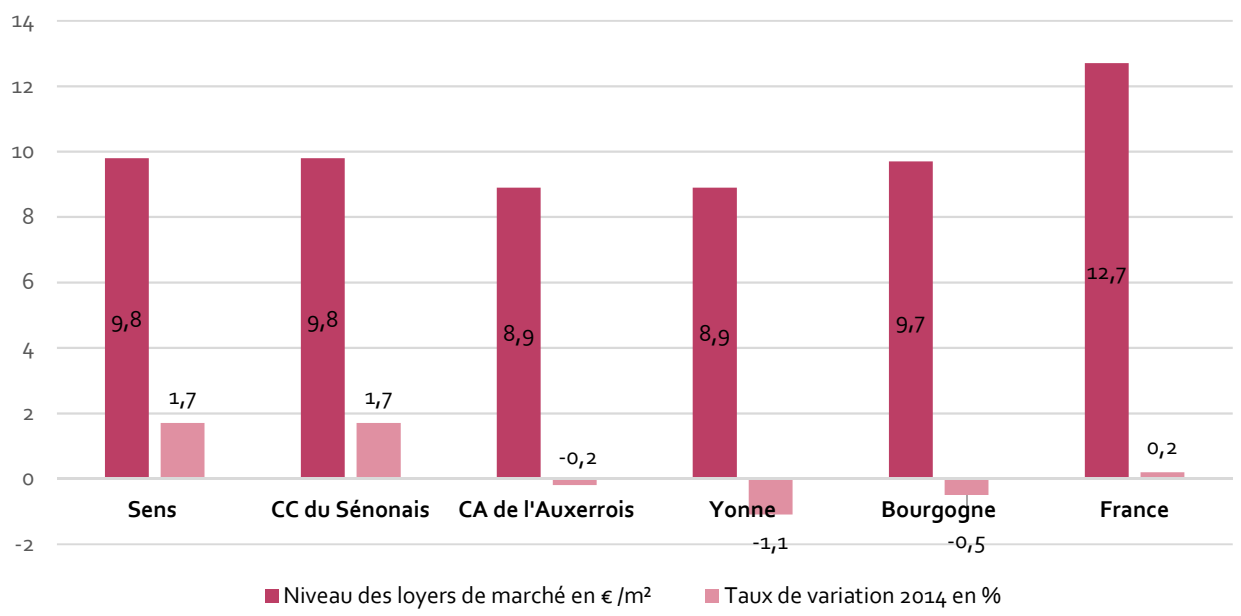
Un marché détendu, entrainant des phénomènes de vacance et de concurrence entre parc privé et parc public

Si la détente du marché de l'habitat s'observe sur le marché privé comme sur le locatif social, elle se traduit par des phénomènes différents pour le premier et le second.
Les effets de la détente du marché immobilier privé :

- Des niveaux de vacance importants : la vacance dans le parc privé est particulièrement élevée sur le territoire et correspond à une tendance départementale identifiée dans le Plan Départemental de l'Habitat. Elle apparait particulièrement prégnante sur la ville centre, ou elle dépasse les 11%
- Des risques de concurrence entre parc public et parc privé : un écart de loyer limité à 1,6€/m² entre parc privé et parc social (données RPLS 2016 / Clameur 2018) contre 7,2€/m² à l'échelle nationale (données RPLS 2015 et Clameur 2018). Il faut néanmoins souligner que le niveau de loyer du parc privé sur le territoire apparait plus élevé que sur le département et la CA de l'Auxerrois. Interrogeant les perspectives d'attractivité résidentielle par les prix dans un cadre concurrentiel lié à la structuration du Grand Paris
- Des enjeux de déqualification d'une partie du parc, avec la présence de propriétaires proposant des biens présentant des signes de dégradation voire d'indécence (ex : rue Emile Zola)
- Des difficultés à susciter des dynamiques de promotion, notamment sur les secteurs faiblement attractifs : les promoteurs et agents immobiliers identifient sur certains secteurs du territoire, notamment les QPV et leurs franges, des difficultés de commercialisation des produits immobiliers et y limitent leurs interventions

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Niveau de loyer du parc privé
Source : IGN Clameur 2014, traitement SIG Grand Sénonais



	Ensemble du parc (données Filocom)			Parc social (données RPLS 2016 / INSEE)
	2007	2011	2015	
Paron	6,14%	7,02%	Indisponible	Indisponible
Sens	9,32%	12,21%	11,25%	3,70%
CC du Sénonais	8,33%	10,19%	8,83%	3,44%

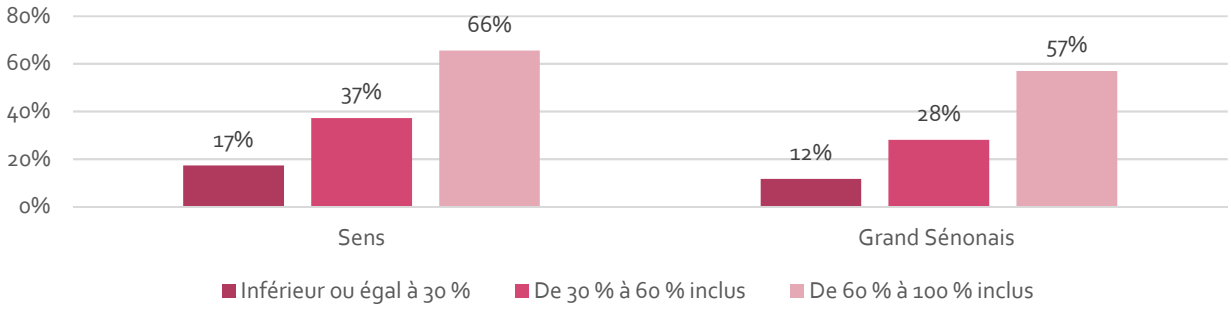
Une facilité d'accès au logement des ménages les plus précaires

Le parc social de l'agglomération compte 5 648 logements sociaux, soit une part de 17,8% sur l'ex-CCS (RPLS 2016/FICOLOM 2015). Avec un volume de demande / attributions de 2,2 contre 3,9 à l'échelle nationale (SNE 2015), celui-ci apparait comme faiblement tendu, malgré la présence de ménages précaires sur le territoire : plus d'un ménage sur deux est ainsi éligible au logement social sur le territoire. L'ancienneté des demandes y est faible (entre 9 et 11 mois en moyenne, contre 20 mois en France métropolitaine).

Données SNE 2015	Ancienneté moyenne de la demande
France métropolitaine	20 mois
Bourgogne	15 mois
Yonne	11 mois
Ex-CCS	11 mois
Ex- Communauté de communes du Villeneuvien	9 mois

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

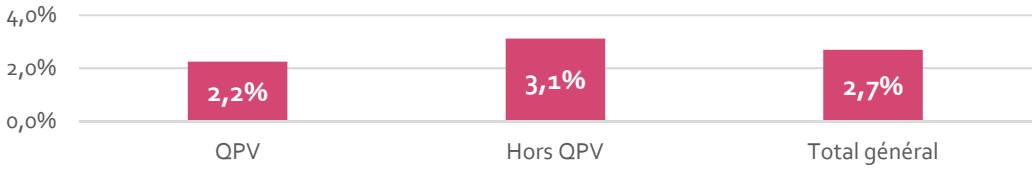
Part des ménages en dessous des plafonds de ressources HLM
Source : FILOCOM 2015



La faible tension sur le parc permet un bon niveau de réponse aux besoins des ménages les plus fragilisés :

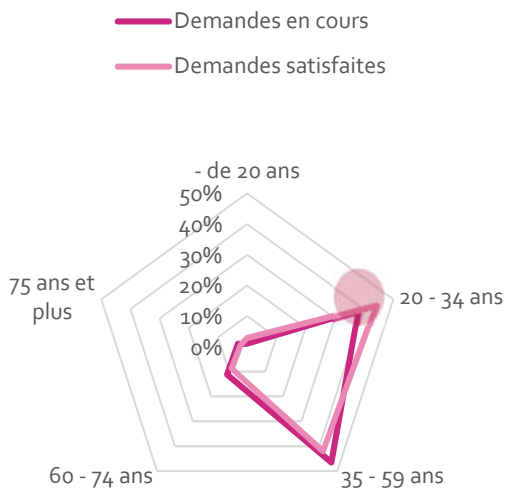
- Une surreprésentation parmi les attributions des ménages dont les titulaires de bail ont entre 20 et 34 ans, soulignant la capacité du parc social à assurer sa vocation d'accompagnement de l'entrée de parcours résidentiel des jeunes ménages
- Une capacité du parc à répondre aux demandes issues des ménages indépendamment de leur composition familiale
- Une capacité à répondre aux demandes des ménages précaires, ainsi les ménages dont les ressources par Unité de Consommation sont inférieures à 999€ mensuels représentent 55% des attributions de logements sociaux
    - On relève cependant une part plus importante de ménages sous le seuil des 499€ par UC parmi les demandeurs que parmi les attributaires (19% contre 17%)
    - Un phénomène renforcé pour les primo-demandeurs (22% contre 18%), soulignant les risques de marginalisation et d'exclusion du parc des ménages présentant des niveaux très forts de précarité
- Enfin, malgré la faible tension sur le parc social, celui présente un niveau de vacance relativement faible, notamment au sein des QPV, soulignant son rôle dans le marché de l'habitat local et sa capacité à répondre aux besoins d'une partie des ménages du territoire

Taux de vacance dans le parc social
Source RPLS 2016

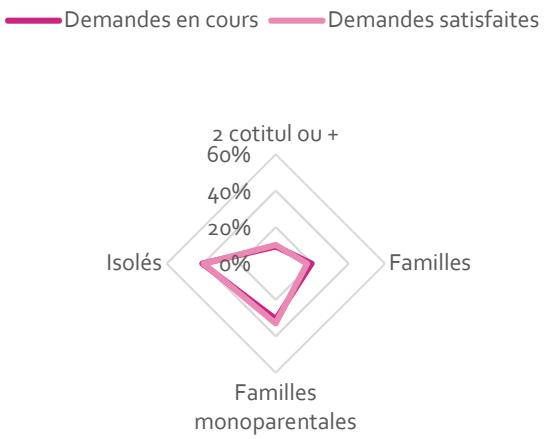


DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

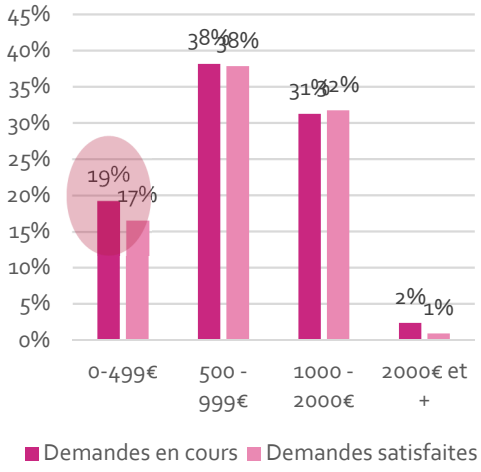
Demande de logement social par tranche d'âge du demandeur
Source : SNE 2015



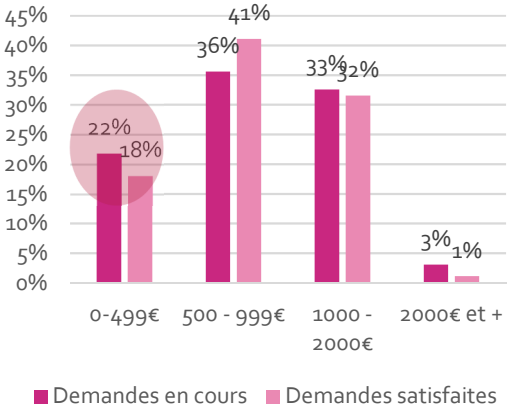
Demande de logement social par composition familiale du ménage demandeur
Source : SNE 2015



Demande de logement social par niveau de revenus par UC du ménages demandeur



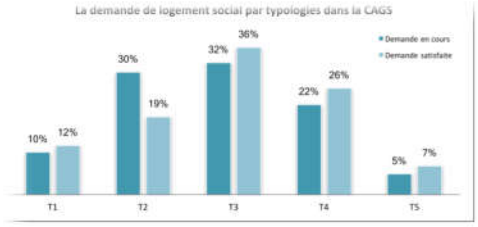
Demande de logement social par niveau de revenus par UC du ménages demandeur – Primo-demandeurs



Demande de logement social par typologie dans l'agglomération

Source : *SNE 2017*

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



Les enjeux en matière d'Habitat à l'échelle de l'agglomération

- Un retard de production sur les objectifs du PLH à mettre au regard de la faible croissance démographique
- Un enjeu de reconstitution de l'offre sociale limité quantitativement (faible pression sur la demande, faible croissance démographique) mais présentant d'importants enjeux en termes de :
  - Localisation : une spécialisation à limiter sur les QPV, une fragilisation à éviter sur certains secteurs de la ville centre, la nécessité de produire des logements sociaux accessibles hors QPV
  - Nature : un déficit de T2
  - Qualité et formes urbaines : une reconstitution qui doit participer à la stratégie de renforcement de l'attractivité résidentielle
  - Un enjeu d'amélioration de l'attractivité du parc privé d'adaptation aux besoins de ses ménages cibles pour limiter les risques de concurrence

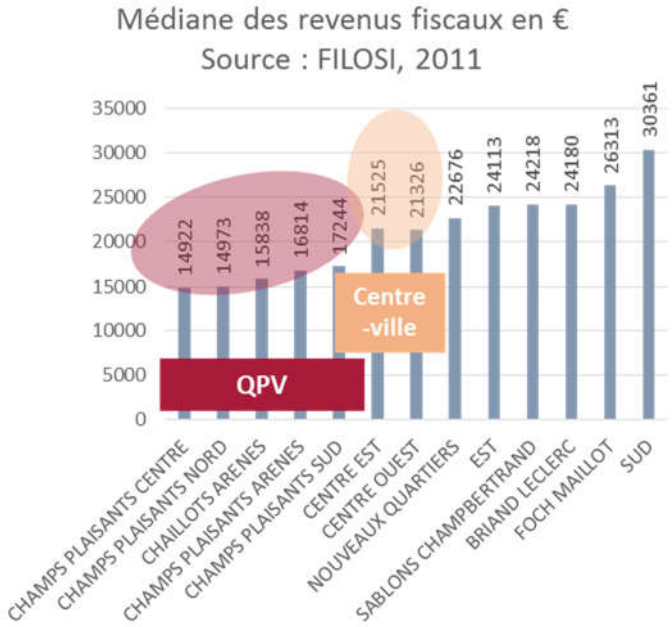
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

b) Un enjeu de réaffirmation de la structuration urbaine de la ville de Sens : l'articulation des enjeux de reconstitution de l'offre sociale et de renforcement de l'attractivité résidentielle de la ville centre

Un centre-ville qui présente des signes de fragilité et fait l'objet d'une priorité stratégique pour la commune

Si la fragilité économique des habitants du centre-ville apparait comme nettement plus limitée que sur les quartiers de la politique de la Ville, on relève néanmoins **des risques de fragilisation de l'occupation dans le centre-ville,** s'étendant jusqu'au secteur de l'amande.

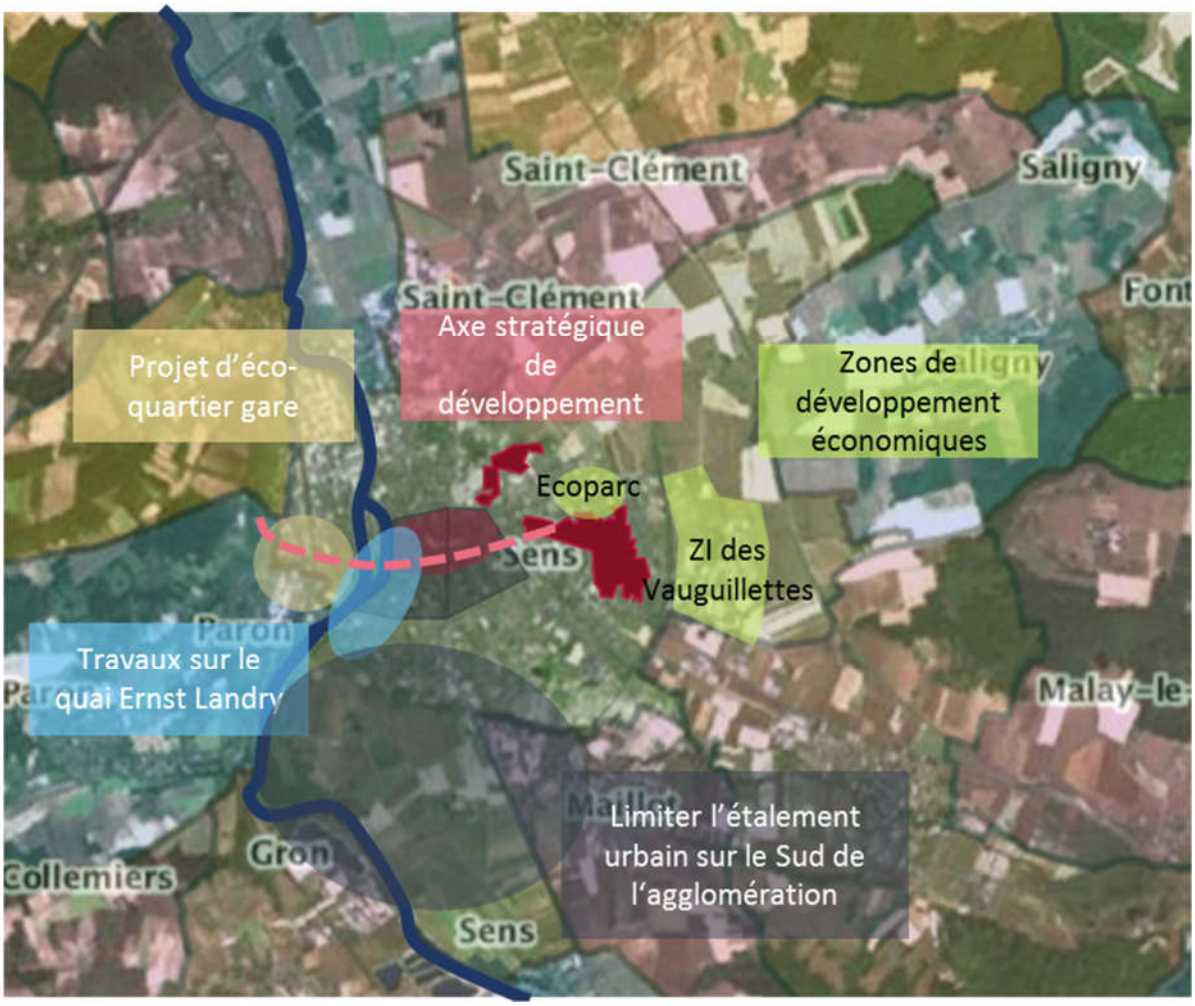




Une fragilité économique du centre-ville qui se distingue de celle des QPV mais également des autres quartiers de la commune. Si les données présentées datent de l'année 2011, les acteurs rencontrés dans le cadre de l'étude soulignent les dynamiques de fragilisation observables sur le centre-ville qui tendent à renforcer la précarité.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Une stratégie communale articulée autour d'un axe Est-Ouest intégrant les QPV



La définition d'un projet d'éco-quartier gare, à l'Ouest de l'amande, a conduit la ville à **développer une stratégie urbaine centrée la valorisation d'un axe Est-Ouest intégrant les secteurs appelés à connaître des opérations d'aménagement, de requalification ou représentant des enjeux clés** :

- Le projet d'éco-quartier gare
- La requalification des berges de l'Yonne (quai Ernst Landry)
- Le centre-ville
- Les quartiers Politique de la ville
- Les secteurs de développement économique de l'Est du territoire (Ecoparc, Vauguillettes)

La valorisation de l'axe Est-Ouest suppose, outre la bonne réalisation des différentes opérations mentionnées, **la définition d'une programmation à l'échelle communale qui soit adaptée aux publics cibles du territoire et à même de rééquilibrer les dynamiques résidentielles**.
La concomitance des opérations, sur un contexte de détente du marché immobilier privé comme social, doit permettre de créer un effet levier en matière d'attractivité, tout en tenant compte des risques de mise en concurrence de ces opérations.
Le territoire dispose en ce sens de plusieurs atouts et opportunités, notamment :

- Un marché de l'emploi dynamique, soulevant la question d'une stratégie résidentielle à même d'assurer la captation des actifs
- Une situation géographique stratégique dans un contexte de constitution du Grand Paris, l'enjeu pour le territoire résidant dans sa capacité à :

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

- offrir des perspectives résidentielles attractives. Il s'agira notamment d'identifier l'offre adaptée pour capter les ménages effectuant la liaison quotidienne Sens - Paris / couronnes parisiennes (navetteurs)
- développer une offre distinctive, permettant de limiter les risques concurrentiels joués par les autres agglomérations de proximité du Grand Paris

L'enjeu pour la commune de Sens, au regard de ces éléments, consiste donc bien à définir **une stratégie intégrée de développement et d'attractivité** pour assurer la commercialisation des opérations publiques et privées de logements.
Les interventions prévues dans le cadre du PRU, qu'elles visent spécifiquement les quartiers (démolitions, réhabilitations, etc.) ou plus largement la ville et l'agglomération (reconstitution de l'offre, relogement des ménages, etc.), doivent donc se penser dans ce contexte plus large.

Les enjeux en matière d'Habitat à l'échelle de la ville de Sens

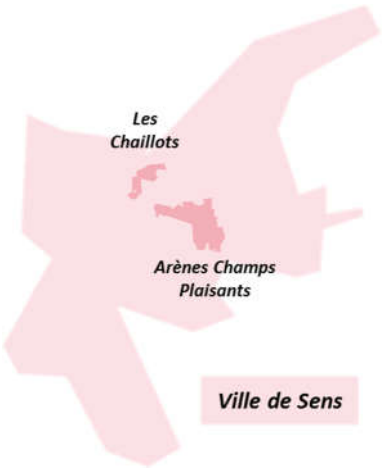
- Définir la vocation urbaine et les publics cibles des programmations en cours, et notamment du quartier gare
- Saisir les opportunités ouvertes par le développement du Grand Paris
- Articuler la réflexion sur le désenclavement des quartiers politique de la ville avec le renforcement de l'axe stratégique Est-Ouest
- Limiter les phénomènes de précarisation de la population sur le centre-ville et la dégradation de son parc en articulation avec l'OPAH

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

c) Les quartiers politique de la ville : des interventions ambitieuses dans le cadre du précédent Programme de Rénovation Urbaine, dont les effets sur l'attractivité du quartier restent à conforter

Les ambitions du précédent programme de rénovation urbaine

Le quartier Arènes / Champs-Plaisants (secteur Champs-Plaisants / Champs d'Aloup) et le quartier Les Chaillots, second quartier prioritaire de l'agglomération (également localisé sur la ville de Sens), ont tous deux fait l'objet **d'importantes transformations dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine en 2007.**



Focus – Les objectifs initiaux du PRU 2007

Quartier des Chaillots

Intervenir sur la structure et le fonctionnement du cadre urbain : désenclavement notamment vers Sainte Béate, hiérarchisation des voies, diversification architecturale

Améliorer le cadre de vie des habitants et faciliter la gestion des logements : démolition du parc obsolète, résidentialisation, amélioration de la qualité du bâti

Diversifier l'offre résidentielle : mixité sociale, dédensification, mixité fonctionnelle

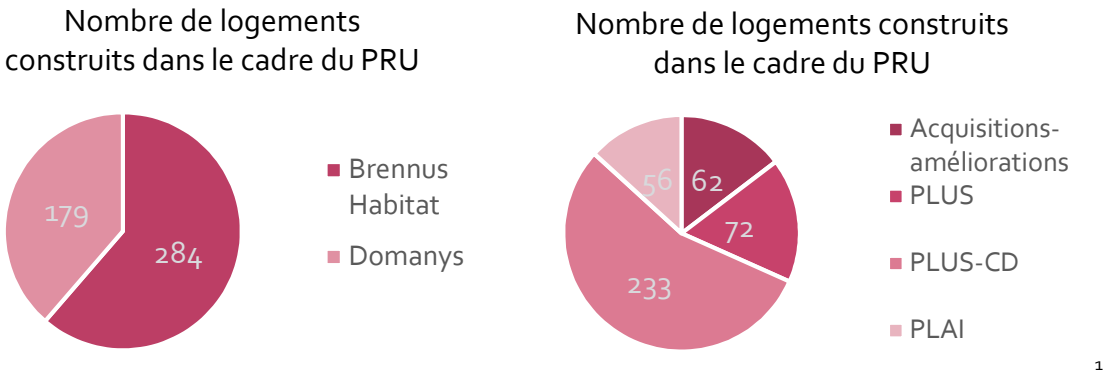
Quartiers Des Champs Plaisants / Champs d'Aloup

Intervenir sur la structure et le fonctionnement du cadre urbain : désenclavement, construction sur les marges (continuité du bâti, liaison vers la partie Champs d'Aloup, intervention sur la trame viaire, diversification architecturale

Améliorer le cadre de vie des habitant et faciliter la gestion des logements : démolition des immeubles obsolètes, résidentialisations, réhabilitations, renforcement du rôle fonctionnel du centre commercial, construction de logement privés

Opérations réalisées	Nature des interventions
Démolitions	477 logements démolis : - 210 sur le quartier des Chaillots - 250 sur le quartier Champs Plaisants
Reconstitutions	463 logements reconstitués dont 45% sur site
Réhabilitations	1490 logements réhabilités
Résidentialisations	1071 logements résidentialisés

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D



[1]

L'ambition du précédent PRU reste néanmoins à souligner avec :

- Un volume conséquent d'intervention en matière d'habitat, y compris de démolitions ayant permis de transformer la morphologie urbaine du quartier
- Près d'un logement sur deux reconstitué hors-site, dont une partie hors de la ville-centre

Toutefois, le Plan Stratégique Local du quartier identifiait toujours des enjeux sur le quartier au sortir du PRU :

- Des logements qui affichent des signes importants de déqualification
- Des enjeux de réhabilitation importants sur le secteur des Arènes, non traité par le PRU
- Une spécialisation de l'occupation sociale du quartier des Arènes, en partie liée à un parc peu qualitatif et peu cher, attirant un public captif
- Des logements inadaptés sur les Champs Plaisants, au vieillissement de la population
- Des constructions de logements sociaux neufs sur Sens et en périphérie dont l'attractivité risque d'entrainer un effet de relégation des quartiers

Ainsi, le PRU a permis **d'engager la transformation du quartier et de travailler au renforcement de son attractivité**. Cependant celui-ci **n'a pas eu pleinement les effets escomptés en matière de rééquilibrage des indicateurs socio-économiques** à l'échelle de la ville et de l'agglomération, **ni assuré le désenclavement du secteur** Arènes Champs-Plaisants.
Le déficit d'attractivité du quartier se traduit par une occupation spécifiquement fragilisée sur le quartier, fragilisation renforcée du fait :

- De la concentration du parc social accessible sur les quartiers à l'échelle de l'agglomération
- De la faible tension sur le marché social et privé qui facilité les stratégies résidentielles d'évitement

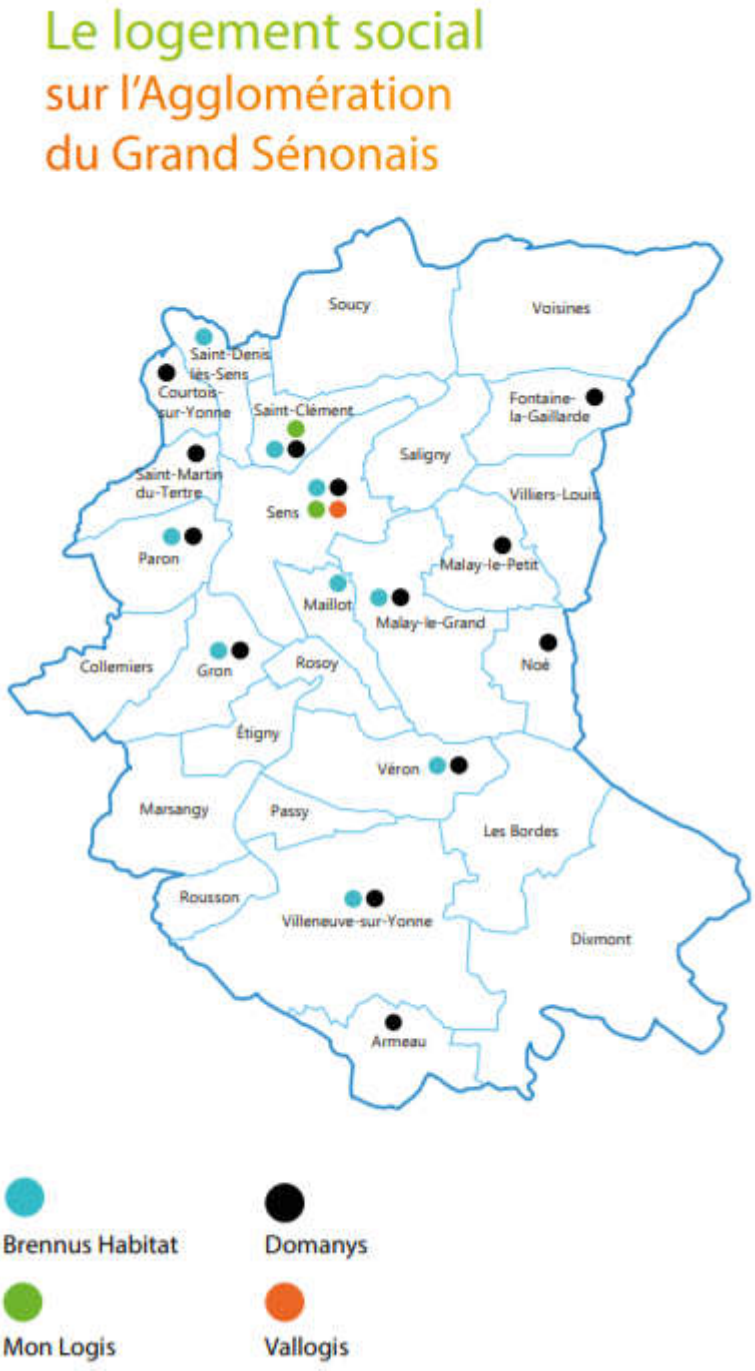
[1] Source : Convention Pluriannuelle du PRU de Sens sur les quartiers Est, Avenant n°2

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

d) Un parc social financièrement accessible fortement concentré sur la ville centre et sur les quartiers

Une répartition du parc social déséquilibrée à l'échelle de l'agglomération

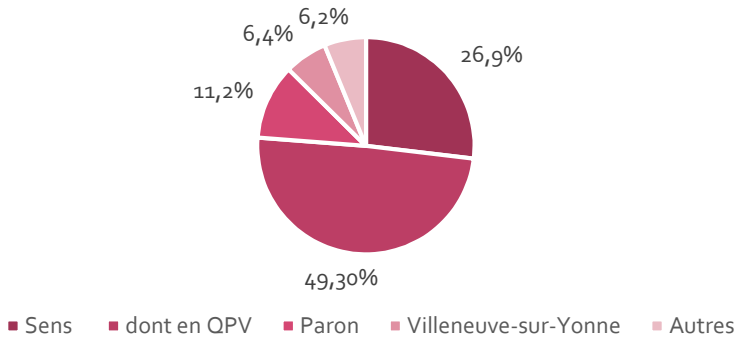
La ville-centre concentre l'essentiel du parc de logements sociaux de l'agglomération. Selon les données RPLS 2016, un logement social sur trois de l'agglomération était localisé sur Sens. A elles deux, les communes de Paron et Villeneuve sur Yonne, seules autres communes à être soumises à la loi SRU, comptaient pour 18% du parc social, tandis que l'ensemble des autres communes de l'agglomération ne regroupaient que 6,2% des logements sociaux.



DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Répartition du parc social intercommunal par commune

Source – RPLS 2016



Détail des logements sociaux par commune

Données bailleurs 2017

Commune	Logements	% au sein de la commune	% au sein de l'agglomération
Sens	4440	30	76
QPV	2797	63	49
Hors QPV	1643	37	27
Hors Sens	1383		24
Armeau	1	0	0
Collemiers	0	0	0
Courtois-sur-Yonne	2	1	0
Dixmont	0	0	0
Etigny	0	0	0
Fontaine-La-Gaillarde	1	1	0
Gron	83	12	1
Les Bordes	0	0	0
Maillot	41	8	1
Mâlay-Le-Grand	9	1	0
Mâlay-Le-Petit	3	3	0
Marsangy	0	0	0
Noé	2	1	0
Paron	635	30	11
Passy	0	0	0
Rosoy	0	0	0
Rousson	0	0	0
Saint-Clément	159	12	3
Saint-Denis-lès-Sens	4	1	0
Saint-Martin-du-Tertre	42	6	1
Saligny	1	1	0
Soucy	0	1	0
Véron	39	5	1
Villeneuve-sur-Yonne	361	13	6
Villiers-Louis	0	0	0
Voisines	0	0	0
CAGS	5823		100

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Un parc à faible vacance géré par quatre bailleurs sociaux

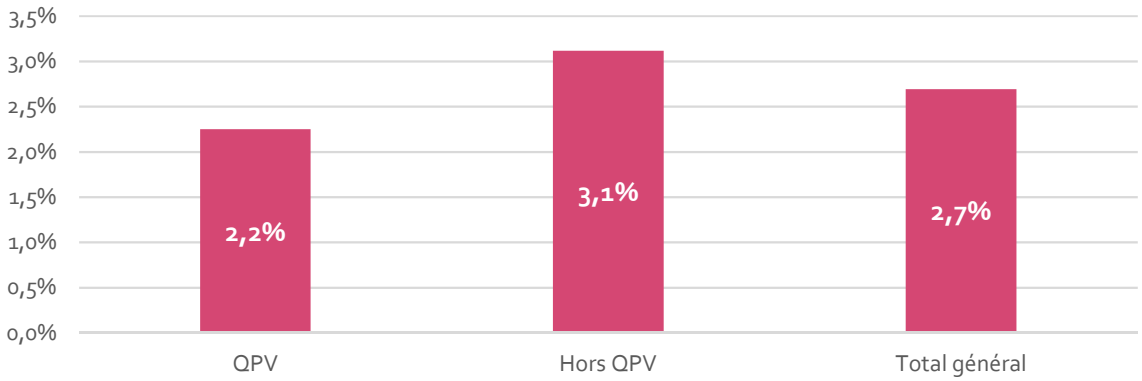
Le parc de logements sociaux de la communauté d'agglomération est **principalement géré par deux bailleurs, Brennus Habitat et Domanys,** qui possèdent 97% du parc. Brennus Habitat est le principal bailleur social de la ville de Sens et il en est le bailleur historique. Il possède la quasi-totalité des logements se situant en QPV. Domanys possède une grande partie de son parc de logements sociaux hors de la ville de Sens. Il est le principal bailleur du département de l'Yonne depuis les années 50. Brennus et Domanys possèdent chacun environ la moitié des logements hors de Sens. **Mon Logis et Vallogis sont des bailleurs secondaires** possédant respectivement 2% et 1% du parc locatif social de la communauté d'agglomération.

Parc de logements sociaux des bailleurs de l'Agglomération du Grand Sénonais
Données statistiques Brennus Habitat (2017), Domanys (2017), Mon Logis (2017) et Vallogis (2017)

Bailleur social	Logements	Logements dans Sens	Logements hors Sens	Logements en QPV dans Sens	Logements dans Sens hors QPV
Brennus	4387	3671	716	2588	1083
Domanys	1264	616	648	238	378
Mon Logis	133	115	18	0	115
Vallogis	35	35	0	0	35
Total	5819	4437	1383	2797	1643

Le parc de logements sociaux, malgré la concurrence du marché de l'immobilier privé et sa faible qualité, est en mesure de répondre aux attentes d'une grande partie de la population locale. Son **taux de vacance** est donc **faible,** il s'élève à **2,7% sur la totalité de l'agglomération** et seulement à 2,1% en QPV. Il est plus faible que celui du secteur privé.

Taux de vacance dans le parc social
Source RPLS 2016



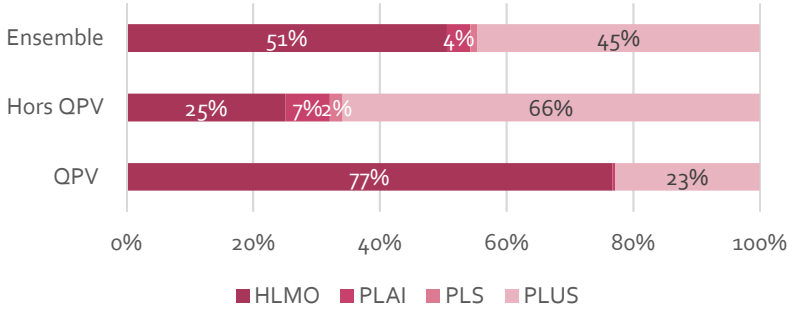
Une concentration du parc le plus financièrement accessible

Si l'ensemble du parc social apparait comme inégalement réparti à l'échelle de l'agglomération, on constate également que le parc social le moins cher, financièrement accessible aux ménages les plus précaires, est davantage encore concentré.

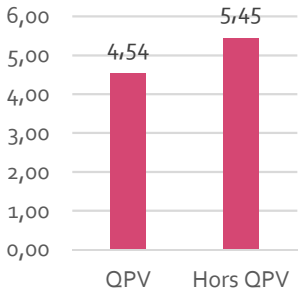
DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Le parc social des quartiers politique de la ville est ainsi davantage constitué de logements destinés à des ménages aux ressources faibles. Les logements PLAI (destinés à des ménages dont les ressources représentent un maximum de 60% des plafonds PLUS, avec des loyers plus faibles) et HLMO (logements dont les niveaux de loyer correspondent à ceux du PLAI) représentent ainsi **plus de 77% du parc des QPV contre seulement 32% du parc du reste de l'agglomération.**
De sorte que **les niveaux de loyers du parc social au sein des QPV sont inférieurs à ceux du parc hors QPV, avec une différence de près d'1€/m².** En outre, on relève également des disparités entre les QPV et au sein des QPV. Ainsi sur le parc du bailleur Brennus Habitat (qui dispose de 90% du parc en QPV), on constate que le niveau de loyer s'élève à 5,42€/m² à l'échelle de l'agglomération, à 4,98€/m² sur les Chaillots, **à 4,60€/m² sur le secteur Arènes et à moins de 4,40€/m² sur le secteur Champs Plaisants.**

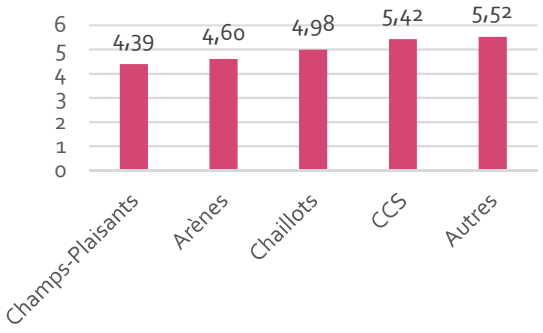
Répartition du parc social par type de financement
Source – RPLS 2016



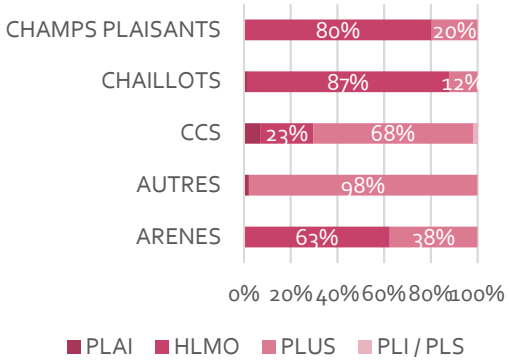
Loyer moyen au m²
dans le parc social
Source - RPLS 2016



Niveau de loyer moyen sur le parc de
Brennus en € au m²
Source RPLS 2016



Répartition du parc social de
Brennus par type de financement
Source – RPLS 2016



L'ensemble de ces facteurs conduisent à un **risque important de spécialisation des QPV** dans l'accueil des ménages les plus précaires. Ils peuvent également témoigner d'un **parc social à deux vitesses,** avec :

- D'un côté des logements en dehors des QPV, sur des secteurs plus attractifs destinés à des ménages disposant des moyens d'accéder à des alternatives sur l'agglomération (dans le parc social ou privé)
- De l'autre des logements très peu chers au sein des quartiers, accueillant des « ménages captifs » dans les parcours résidentiels sont bloqués du fait d'un déficit de ressources

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les enjeux en matière d'Habitat sur les quartiers Arènes Champs Plaisants

- Diversifier l'habitat pour permettre l'inscription de parcours résidentiels ascendants sur les quartiers et en centre-ville
- Engager un travail de requalification de l'offre pour améliorer la qualité des logements et renforcer l'attractivité du secteur
- Poursuivre les efforts en matière de développement d'une offre locative sociale adaptée aux besoins : renforcement de la part des T2, adaptation des logements au vieillissement, etc.
- Réinscrire les quartiers dans les dynamiques de la Ville et de l'agglomération et déterminer une stratégie urbaine pour les friches constituées par des démolitions ;
- Répondre aux risques de fragilisation de l'occupation sociale par une politique d'attribution à même d'accompagner la déspécialisation des quartiers prioritaires

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

2. Le système d'attribution des logements sociaux de l'Agglomération du Grand Sénonais

a) Le fonctionnement des attributions

Les étapes de la demande de logement dans le Grand Sénonais

- Enregistrement de la demande avec une pièce d'identité auprès d'un guichet enregistreur (les bailleurs et Action Logement) ou sur www.demande-logement-social.gouv.fr
- Attribution d'un numéro unique départemental (dossier consultable par tous les bailleurs)
- Constitution du dossier avec l'ensemble des pièces justificatives
- Si dossier complet et logement correspondant à la demande, présentation en commission d'attribution de logements (CAL)
- Avis de la commission d'attribution de logement
- Visite du logement par le candidat après proposition par le bailleur
- Montage du dossier d'aide au logement (APL) et possibilités de garanties (FUSL)
- Signature du bail par le candidat et emménagement dans le logement

Les pièces justificatives

Documents obligatoires :

- Pièce d'identité pour les personnes françaises ou résidentes de l'Union Européenne
- Titre de séjour en cours de validité pour le demandeur et chaque membre majeur de la famille
- Livret de famille ou acte de naissance des enfants rattachés à la demande de logement social
- Jugement de divorce, ordonnance de non-conciliation, convention homologuée, autorisation de résidence séparée ou déclaration de rupture du PACS
- Déclaration de grossesse
- Violence au sein du couple : production du récépissé du dépôt d'une plainte par la victime
- Avis d'imposition intégral ou avis de situation déclarative à l'impôt année N-2
- Attestation d'un travailleur social et domiciliation pour les personnes sans abri
- Attestation d'hébergement ou de la structure qui accueille

Documents complémentaires pouvant être demandé par le service instructeur :

- Livret de famille ou document équivalent démontrant le mariage
- Montant des ressources mensuelles : tout document justificatif des revenus perçus
- S'il est disponible, dernier avis d'imposition reçu pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement ou à défaut avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu
- Salarié : bulletins de salaire des trois derniers mois ou attestation de l'employeur
- Non-salarié : dernier bilan ou attestation du comptable de l'entreprise
- Retraite ou pension d'invalidité : notification de pension
- Allocation d'aide au retour à l'emploi et avis de paiement
- Indemnités journalières : bulletin de la sécurité sociale
- Pensions alimentaires reçues
- Prestations sociales et familiales
- Etudiant boursier : avis d'attribution de bourse.
- Locataire : bail et quittance ou, à défaut de la quittance, attestation du bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges ou tout moyen de preuve des paiements
- Propriétaire : acte de propriété, plan de financement

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

- Sans logement : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ou autre document démontrant l'absence de logement
- Logement non décent, insalubre ou dangereux : document établi par une autorité démontrant son indécence, son insalubrité ou sa dangerosité
- Logement repris ou mis en vente par son propriétaire : lettre de congé du propriétaire ou jugement prononçant la résiliation du bail
- Procédure d'expulsion : commandement de payer ou assignation à comparaître ou jugement prononçant l'expulsion ou commandement de quitter les lieux
- Violences familiales : situation d'urgence attestée par une décision du juge
- Coût du logement trop élevé : quittance ou autre document démontrant les dépenses affectées au logement
- Handicap : carte d'invalidité ou décision d'une commission administrative compétente ou d'un organisme de sécurité sociale
- Raisons de santé : certificat médical
- Divorce : jugement de divorce ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel
- En instance de divorce : ordonnance de non-conciliation ou copie de l'acte de saisine du juge ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif de l'avocat du demandeur
- Regroupement familial : attestation de dépôt de demande de regroupement
- Assistant maternel ou familial (profession du demandeur ou de son conjoint) : agrément
- Mutation professionnelle : attestation de l'employeur actuel ou futur
- Accédant à la propriété en difficulté : plan d'apurement de la dette, attestation des démarches en cours
- Rapprochement du lieu de travail : pièce justifiant de la localisation de l'emploi actuel ou futur

La commission d'attribution de logement

Au sein de chaque bailleur social, les logements sont attribués nominativement par la commission d'attribution (CAL). Cette instance est la **seule décisionnaire**.
Elle est composée :

- De membres désignés par le conseil d'administration du bailleur, dont un représentant des associations de locataires
- Du maire de la commune d'implantation des logements, ou de son représentant
- Des représentants d'associations d'insertion, des établissements publics communaux et de l'État
- D'un représentant d'Action Logement Services

Les décisions sont prises à la majorité. La commission examine au moins trois demandes par logement à attribuer.

Les critères d'attribution

Critères législatifs et réglementaires

Les dossiers sont sélectionnés d'après les critères suivants :

- La cohérence entre la composition familiale et la typologie du logement proposé (T1, T2)
- Les ressources du foyer
- L'appartenance à un public prioritaire (cf. ci-dessous)
- L'ancienneté de la demande

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Publics prioritaires définis par la loi (art. L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat)

- Personnes en situation de handicap
- Personne sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Personnes en situation de mal logement lié à un cumul de difficultés financières et sociales
- Personnes hébergées dans un établissement ou un logement de transition
- Personnes reprenant une activité après un chômage de longue durée
- Personnes en habitat indigne
- Victimes de violences conjugales
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou indécents
- Personnes dépourvues de logement
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Personnes reconnues prioritaires et urgentes par la commission de médiation (DALO)
- Les ressources du foyer
- L'appartenance à un public prioritaire (cf. ci-dessous)

Critères spécifiques à Action Logement :

- Salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus ou demandeur d'emploi pour les demandes de logement DALO
- Priorisation :
  - Selon le type d'entreprise (PME, ETI ou Grands Comptes)
  - Jeunes de moins de 30 ans
  - Salariés en mobilité professionnelle ou se rapprochant de leur lieu de travail
  - Salariés en difficulté sociale
  - Salarié d'une entreprise dont la situation économique évolue
  - Salarié au statut d'accédant en situation de retour à un statut de locataire

Critères spécifiques à la Ville de Sens :

- Salariés non pris en charge par Action Logement
- Personnes embauchées au sein de la Ville ou de l'Agglomération du Grand Sénonais
- Personnels de santé (médecins, infirmières, aides-soignantes…), notamment les mutations professionnelles ou prises de poste sur Sens
- Personnes victimes de violences conjugales (sur justificatif de l'assistant social du commissariat de police, de l'Adavirs, suite à un dépôt de plainte…)
- Personnes ayant subi un sinistre (inondation, incendie…)
- Retraités (rapprochement des équipements de la Ville de Sens, baisse de revenus, vente de leur bien, problèmes de santé…)
- Conditions :
  - Pas d'impayés de loyers sauf si un plan d'apurement a été mis en place depuis plusieurs mois afin de solder la dette
  - Pas de problèmes de nuisances (incivilités, entretien du logement actuel correct…)
  - Accompagnement social pour les personnes ou les ménages en difficulté
  - Être locataire de son logement social depuis au moins 2 ans pour pouvoir prétendre à une mutation dite « de confort » (sauf si raison de santé ou changement de composition familiale justifié)
  - Revenus en adéquation avec le loyer et les charges
  - Pas d'expulsions en cours ou antérieures (prise en charge par un travailleur social)
  - Justificatif médical en cas de handicap

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Les réservataires de logements

Les réservataires disposent d'un **droit de proposition de candidats** qu'ils soumettent aux bailleurs. La décision finale est prise par la commission d'attribution de logements.
Les principaux réservataires sont : **l'État, Action Logement et certaines communes** ayant garanti des emprunts aux bailleurs.

Le droit au logement opposable

Si vous avez effectué une demande de logement social mais qu'aucun bien adapté à votre situation ne vous a été proposé, un recours est possible. Vous pouvez saisir une commission de médiation (DDCSPP / 03.86.72.69.00). Si, en dépit de la décision favorable de la commission, vous ne recevez pas de propositions de logement dans les délais requis, vous pouvez exercer un recours devant le tribunal administratif au titre du droit au logement opposable.

Les moyens de sélection des candidats

Bailleur ou réservataire	Logiciel	Proposition au demandeur avant CAL
Brennus Habitat	Logiciel de gestion interne et utilisation du SNE	Possibilité d'entretien
Domanys	IMHOWEB	Entretien téléphonique systématique
Mon Logis	PREM.HABITAT, SYMBIOSE et utilisation du SNE. Test du logiciel Symbiose en cours.	Possibilité d'entretien téléphonique
Vallogis	Utilisation d'un logiciel interne et du SNE.	Entretien téléphonique systématique
Action Logement	IMHOWEB, utilisation du SNE et outil interne MARINE	Entretien physique ou téléphonique systématique
Ville de Sens	Pas de logiciel, utilisation d'outils internes	Entretien physique systématique
Etat	SNE	Pas d'entretien

Le taux de rotation et les mutations

Les bailleurs ne souhaitent pas avoir un taux de rotation trop important car cela induit une hausse du taux de vacance et donc une perte financière. Par ailleurs, sa gestion technique est complexe. En revanche, les réservataires de logement souhaitent qu'il y ait une rotation importante au sein de leur contingent afin de satisfaire le plus grand nombre de ménages.

Les demandes de mutation doivent être justifiées : changement de composition familiale, problèmes de santé…S'agissant de mutations de confort, un délai de deux ans est généralement imposé. **Brennus Habitat limite cependant les mutations sur les programmes neufs hors quartiers** afin de maintenir des ménages stabilisants au sein des quartiers prioritaires. Cette pratique permet d'améliorer la mixité sociale, mais peut générer des incompréhensions des locataires.

Mon Logis et Vallogis détenant moins de logements sur le Sénonais, il leur est difficile de satisfaire les besoins de parcours résidentiels de leurs locataires.

La sélection des dossiers pour la CAL

La commission d'attribution des logements est l'instance décisionnaire en matière d'attribution.

Actuellement, les dossiers des demandeurs de logement sont sélectionnés en fonction des critères législatifs et selon les conditions du règlement intérieur du bailleur. Celui-ci doit présenter trois candidats par logement en CAL comme l'exige l'article R441-3 du Code de la construction et de

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

l'habitat. Si l'objectif n'est pas atteint, le logement est quand même proposé à la location. Les refus de non-attribution doivent être motivés.

Il n'existe **pas de système de cotation** chez les bailleurs. Cette méthode permet d'ordonnancer les demandes de logement sur la base de critères objectivés, auxquels sont affectés des points.

La gestion des contingents

Les réservataires gèrent leur contingent en stock suite à la signature d'une convention pour chaque programme de logement des bailleurs. Les logements concernés par ces conventions sont transmis au réservataire qui doit positionner ses candidats avant chaque commission après validation du bailleur.

Seul l'Etat réalise une gestion en flux pour son contingent au sein du bailleur Domanys.

Les réservataires sont prioritaires pour présenter des candidatures sur leur propre contingent. Cependant, un logement contingenté peut être attribué par le bailleur à un autre candidat en cas de situation urgente. De même, un accord peut être trouvé entre réservataires en cas de nombre insuffisant de candidats à présenter sur un même logement.

L'accompagnement social des bailleurs et des réservataires

Par les collectivités

La Ville de Sens via son **CCAS** assure des **permanences** pour les demandeurs ou locataires en difficulté. Des **logements d'urgence** sont par ailleurs mis à disposition par la collectivité. Les autres communes de l'Agglomération réalisent également des accompagnements suivant les situations.

Par ailleurs, l'Accompagnement Social lié au logement (**ASLL**) fait partie intégrante du Fonds Unique de Solidarité Logement (**FUSL**). Piloté par le **Département**, cette aide est un accompagnement social global avec le logement comme porte d'entrée (gestion budgétaire, bonne tenue du logement, etc…). Le FUSL s'inscrit lui-même dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées. Les locataires peuvent notamment obtenir une caution ou peuvent résorber une dette due aux impayés de loyer.

Un accompagnement social de droit commun est également réalisé au sein de l'Unité Territoriale de Solidarité du Sénonais.

Par les bailleurs

Les bailleurs se chargent de traiter uniquement les problèmes des locataires liés au logement, c'est-à-dire essentiellement les impayés de loyer, de facture et de taxe, ainsi que les troubles de voisinage.

Il est réalisé par des **conseillers en économie sociale et familiale ou un service précontentieux**. Les plans d'accompagnement sont de durée variable. Selon les cas, ils durent entre un et six mois. L'objectif des procédures d'accompagnement social des locataires en difficultés est de maintenir ce dernier dans son logement et d'éviter les procédures d'expulsion, passant par la CCAPEX.

Par l'Etat

L'Etat finance et pilote des dispositifs d'accompagnement sociaux visant à permettre l'accès ou le maintien dans le logement (Accompagnement Vers et Dans le Logement, Service d'Accompagnement et de Réinsertion Sociale, Accompagnement Social et Milieu Rural, Accompagnement Global des Réfugiés). Ceux-ci sont attribués et évalués par la **commission SIAO** (service intégré d'accueil et d'orientation) qui a lieu deux fois par mois. Elle est composée d'un représentant de l'Etat (DDCSPP), d'un représentant du Conseil départemental, de gestionnaires de

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

structures d'hébergement et de logements adaptés. Certains professionnels concernés par une demande, peuvent également être invités si une situation nécessite leur présence.

L'Etat soutien également les ménages en difficulté par le biais d'une **commission de concertation mensuelle**. Ce dispositif allège et réduit grandement le recours à d'autres dispositifs (DALO et expulsions). Cette commission est composée des bailleurs, des représentants des structures sociales (CCAS, Coallia, Croix Rouge), du Conseil Départemental, des mandataires judiciaires, d'Action Logement Immobilier, de la coordinatrice du SIAO et de la DDCSPP. Elle complète l'action du SIAO.

Par Action Logement



b) Situation de l'Agglomération par rapport aux objectifs de la loi ELAN

Le respect des quotas

La loi instaure des quotas sur la localisation des attributions de logement en fonction des revenus des demandeurs, ce qui impacte la gestion des bailleurs et réservataires.

Il devient ainsi obligatoire d'**attribuer 25% des logements sociaux se situant hors QPV aux demandeurs les plus précaires** (1er quartile). **Sur le territoire de l'Agglomération, un taux de 23 % est d'ores et déjà atteint**. A ce jour, pour permettre aux ménages les plus précaires de louer des logements hors des QPV, les bailleurs ont pour seul levier d'action la modulation des loyers.

Par ailleurs, la loi impose de **proposer au moins 50% des logements sur les QPV en direction des demandeurs moins précaires** (3 derniers quartiles) à tout le territoire de l'EPCI. Ce taux ne pourra pas être inférieur à celui constaté lors de l'élaboration des orientations de la CIL, c'est-à-dire **83 % sur l'Agglomération**. Cependant, il demeure difficile d'attirer les ménages du dernier quartile sur les quartiers prioritaires qui souffrent d'une image dégradée et d'un manque d'attractivité.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

La loi impose également le taux d'au moins 25 % des attributions par réservataire et par bailleur social à des ménages prioritaires : bénéficiaires du DALO ou au public prioritaires (article L.411-1).

Le calcul sera réalisé lors de la première évaluation à venir.

- **Répartition 2016 des attributions : 744 attributions**

	Hors QPV	En QPV	Total
Ensemble des attributions	341	403	744
Dont 1er quartile	78	46	124
Dont 3 autres quartiles	263	357	620
% d'attributions au 1er quartile	22,87%	11,41%	16,67%
% d'attributions aux 3 derniers quartiles	77,13%	88,59%	83,33%

Un objectif de 25% d'attributions minimum en direction des ménages du premier quartile quasiment atteint : un différentiel de 7 attributions

Un objectif de 50% d'attributions minimum en direction des ménages des trois autres quartiles largement dépassé

La gestion en flux

La gestion en flux des contingents est un autre élément de la loi qui transforme de manière significative l'activité des bailleurs et des réservataires.

En effet, les contingents sont actuellement gérés en stock : les logements qui font l'objet de la réservation sont clairement identifiés dans le patrimoine du bailleur et celui-ci propose ceux qui se libèrent ou sont livrés. Or, dans la gestion en flux, **le bailleur s'engage sur la réservation d'un flux annuel de logements à des candidats proposés par le réservataire, mais il conserve la responsabilité de choisir les logements proposés**.

L'une des conséquences de la gestion en flux est que les réservataires de logements sociaux ne pourront plus faire la promotion de leur patrimoine. De plus, les stratégies à adopter afin d'attirer un public particulier seront plus instables.

Le système de cotation

La cotation des demandes est un système qui permet de **hiérarchiser les demandes de logements sociaux en attribuant des points** selon des critères prédéfinis et priorisés. Quand un logement se libère, ses critères (typologie, coût, localisation) sont mis en parallèle avec les dossiers des demandeurs qui correspondent. La première sélection est ainsi faite automatiquement, classant les demandes en fonction de leur nombre de points. Elle permet de **gagner en temps et en transparence**.

Dans une seconde étape, un nombre restreint de dossiers est choisi et présenté à la CAL qui garde sa souveraineté. Il ne s'agit donc pas d'attribuer automatiquement des logements et de laisser faire l'informatique. Par contre, le processus en amont aura permis de lui présenter les dossiers prioritaires, d'après les critères retenus par la grille de cotation. La **définition des critères est donc un enjeu essentiel** puisque c'est ce qui garantira un traitement égalitaire et transparent.

Ce système n'étant pas encore appliqué au sein de l'Agglomération, il suscite quelques craintes auprès des bailleurs et réservataires.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Orientations stratégiques de peuplement

1. Prendre en compte les spécificités locales dans la définition des objectifs d'attribution

Le premier quartile des demandeurs est fixé pour chaque EPCI par arrêté préfectoral. Sur la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais celui-ci a été fixé à 7 385 € / an / UC (valeur année 2019), soit **615 € mensuels pour une personne seule.**

Le montant du premier quartile sur le territoire apparait comme particulièrement faible, puisque relativement proche des minimas sociaux, voire inférieur à ceux-ci pour certains ménages. Ainsi, pour une famille monoparentale avec deux enfants ou un couple avec deux enfants, le montant du RSA socle apparait comme supérieur au seuil du premier quartile.

	Montant du premier quartile en € / mois	Niveau du RSA socle (hors minoration du forfait logement)
Personne seule	Moins de 615 €	545,5€
Couple	Moins de 824€	818€
Famille monoparentale avec deux enfants	**Moins de 911€**	**981€**
Couple avec deux enfants	**Moins de 1185€**	**1145€**

Ces données soulignent l'existence de **situations de précarités importantes parmi les ménages classés dans le 2ème quartile, où se retrouve donc une partie des bénéficiaires du RSA**. La définition du premier quartile semble ainsi sous-estimer le flux de ménages précaires dans la demande de logements sociaux.

Les objectifs d'attribution doivent tenir compte **de niveaux de ressources légèrement différents du 1er quartile, sans pour autant inclure la totalité du 2ème quartile :**

- Enjeu : **le montant du RSA est donc choisi comme seuil de revenus pour mieux prendre en compte les risques de fragilisation** (y compris pour les attributions sur les QPV) ;
- Implication : un objectif dérogatoire vis-à-vis des obligations du législateur (1er quartile).

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

2. Définir une stratégie territorialisée adaptée aux différents secteurs de l'agglomération

a) Assurer une attention particulière et collégiale au rééquilibrage du peuplement sur les Quartiers de la Politique de la Ville

La résorption des dynamiques de concentration de la précarité dans les Quartiers Politique de la Ville constitue un axe fort de la loi Egalité et Citoyenneté et un enjeu particulièrement important sur le territoire.

Plusieurs logiques d'intervention devront être mobilisées pour assurer le rééquilibrage effectif des indicateurs socio-économiques sur ces secteurs fragilisés. Il s'agira, au-delà du Programme de Rénovation Urbaine, de **structurer une politique commune en matière de gestion d'attribution et de valorisation du quartier.**

En perspectives :

- **Un levier essentiel du rééquilibrage du peuplement sur les quartiers : la promotion du parc social et l'installation d'une logique de marketing territorial :**

    - Engager **une démarche de promotion du parc social existant auprès de l'ensemble des demandeurs potentiels** pour renforcer l'attractivité du marché locatif social. Cette démarche pourra s'appuyer sur les investissements réalisés par les partenaires et démarches en cours :
        - Une possibilité de capitalisation sur les démarches de promotion du parc sur les quartiers d'ores et déjà mises en place par les bailleurs sur les dernières années ;
        - Une articulation à formaliser avec le Plan Partenarial de Gestion de la Demande ;
        - Des perspectives ouvertes par le Programme de Rénovation Urbaine constituant une fenêtre d'opportunité ;

    - **Cibler les quartiers et les logements à proposer de façon prioritaire aux ménages aux ressources plus élevées (profil de ménages « stabilisants »)** :
        - Un **enjeu de promotion des programmes neufs sur les alentours des quartiers et le Centre-ville** – une réflexion à articuler avec le calendrier de livraison et de commercialisation ;
        - Une **logique de « captation » des ménages cibles** pour les programmes neufs à mettre en place en lien avec les interventions de promotion du parc social (voir ci-dessus.)

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

- A compter de 2020, sur la base des premières sorties de programmes de logements sociaux sur les QPV et des interventions de changement d'image du quartier :
  - Un travail de **« marketing territorial »** à initier pour valoriser la qualité des logements, le cadre de vie, l'offre de services, etc.
  - Un **accompagnement des demandes de mutation**s des ménages stabilisants / ciblés par le marketing territorial sur les QPV ;

- **Une attention particulière sur la gestion des attributions et demandes de mutations**
  - Des dynamiques de rééquilibrage déjà engagées qui restent à conforter :
    - **La définition, au-delà d'une approche par quartile, d'un public cible partagé et de ménages stabilisant pour les quartiers**

  - Une **logique de gestion des demandes de mutation visant à limiter le départ de ménages stabilisants du quartier :**
    - Aujourd'hui, une vigilance assez forte du bailleur Brennus Habitat concernant les demandes de mutations émanant des habitants du QPV sur les programmes neufs : une limitation à 20% de la part d'attribution dans les programmes neufs aux ménages ayant fait une demande de mutation.
    - Cette limitation des mutations n'est pas généralisée à l'ensemble des bailleurs et ne peut être réalisée qu'à condition d'améliorer le cadre de vie quotidien de ces ménages (propreté, sécurité…).

- **Une politique volontaire de relogement des ménages dans le cadre du Nouveau programme de renouvellement urbain**
  - Ces ménages seront **prioritaires** dans le cadre des commissions d'attributions sous réserve du respect du règlement général de l'ANRU en la matière.
  - Ils seront relogés au sein d'opérations neuves ou réhabilitées depuis moins de cinq ans.
  - Des ateliers relogement suivront la mise en œuvre de cette politique qui fera l'objet d'une charte dédiée annexée à la convention NPRU.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

b) A l'échelle de la ville de Sens, mobiliser le parc social disponible pour favoriser la mixité sans fragiliser les secteurs présentant des signes de précarisation

Concentrant l'essentiel du parc social hors QPV mobilisable pour accueillir les ménages précaires (27% du parc social de l'agglomération), la ville de Sens sera mobilisée pour assurer le rééquilibrage du peuplement.

Cependant, la ville de Sens compte un patrimoine fragilisé sur lequel il sera nécessaire de maintenir une attention particulière.

En perspectives :

- Un enjeu de **renforcement des attributions en direction des ménages précaires sur le patrimoine locatif social localisé en dehors des secteurs présentant une occupation précaire ou dans une dynamique de forte précarisation** :
    - **Limiter les attributions en direction des ménages précaires sur les secteurs du Centre-ville, sur le quartier Arènes Champs Plaisants, sur le quartier Chaillots ;**
    - Définir un objectif d'attribution sur le parc existant des secteurs Sablons, Foch Maillot, Nouveaux quartiers, etc. Cet objectif pourra être défini en fonction :
        - Du taux de vacance observé sur le parc social de ces secteurs
        - Des volumes de logements financièrement accessibles, dont le niveau de loyer équivalent à environs 4,5€/m² ;
        - Du taux de rotation observé
        - Le volume d'attribution sur ces secteurs sera de l'ordre de 60 attributions/an (soit 13% du volume total d'attributions)
    - Articuler les logiques de rééquilibrage par les attributions dans le parc social avec la gestion des éventuels relogements des ménages occupants des logements indignes traités dans le cadre des opérations du Centre-ville.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

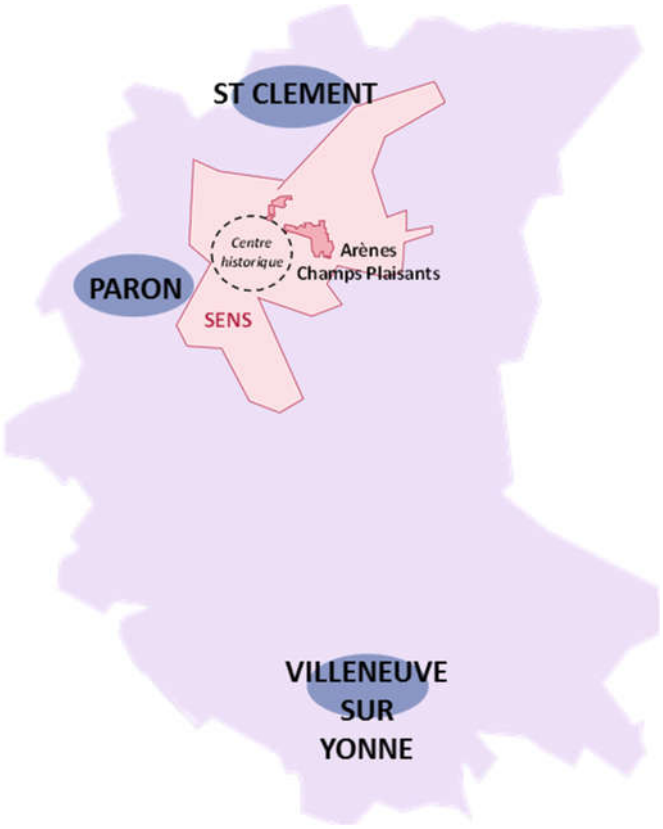
c) Mobiliser les communes disposant d'un parc de logement important sans fragiliser les résidences présentant des indicateurs de précarité élevés

En dehors de la ville de Sens, trois communes disposent d'un parc social composé de plus de 100 logements sociaux : Paron, Saint-Clément et Villeneuve-sur-Yonne. Il s'agira à ce titre de **mobiliser le parc existant sur ces communes pour le rééquilibrage, tout en veillant à ne pas y constituer de secteurs fragilisés / renforcer des dynamiques de fragilisation existantes.**

<u>En perspectives :</u>

- Envisager le suivi et la progression des attributions réalisées en direction des ménages du premier quartile / précaires, afin d'atteindre l'objectif minimum d'attributions fixé pour assurer le rééquilibrage du peuplement à l'échelle intercommunale ;

- Identifier les secteurs les moins fragiles et la programmation neuve (en lien avec le PLUi-H) pouvant être mobilisés pour l'accueil des ménages précaires : un enjeu d'analyse plus spécifique et à une échelle intercommunale de la fragilité de l'occupation sociale, en s'appuyant sur les données OPS à l'échelle résidentielle ;



- Porter une vigilance sur les attributions en direction des ménages précaires sur la commune de Villeneuve-sur-Yonne eu égard aux difficultés potentielles de mobilité sur ce secteur ;

- Un rythme d'attributions à réaliser sur le patrimoine de ces 3 communes de l'ordre de 25 attributions par an.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

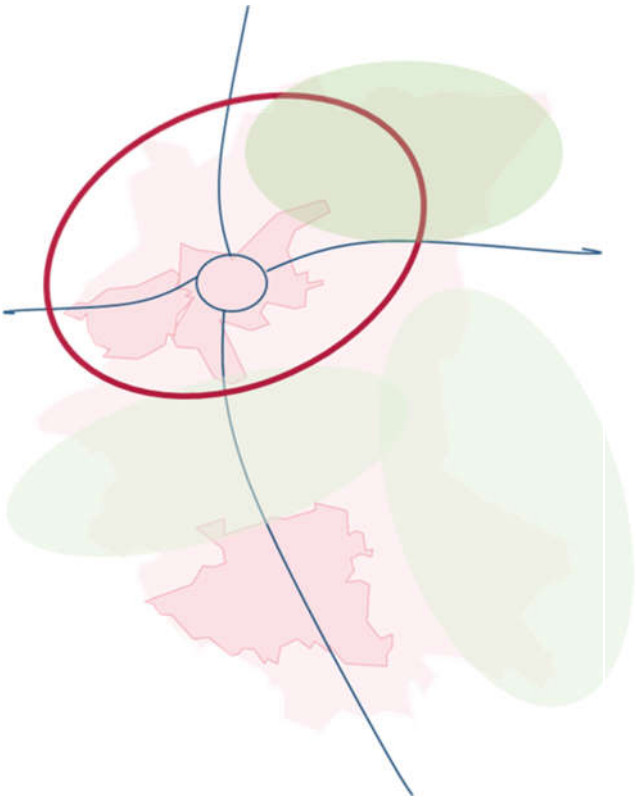
d) Limiter les attributions aux ménages précaires sur les secteurs plus ruraux à certaines trajectoires spécifiques : le parcours résidentiel à vocation éducative

Les autres communes du territoire, plus rurales, présentent des caractéristiques qui rendent leur mobilisation plus complexe pour le rééquilibrage des indicateurs socio-économiques. Les objectifs de d'attribution devront y être définis de manière restreinte et prendre en compte leur capacité à accueillir et fournir des réponses aux besoins des ménages précaires.

En perspectives :

- Prendre en compte l'offre disponible sur ces communes dans les logiques et politiques d'attributions :
  - Infrastructures d'accompagnement social ;
  - Infrastructures de transports non-individuels ;
  - Capacités d'accompagnement vers l'emploi ;

- Etudier sous forme d'**expérimentation** la possibilité de mobiliser des petits programmes de logements pour les familles connaissant des difficultés éducatives en lien avec le développement d'un « **parcours résidentiel à vocation éducative** »



Expérimentation d'un parcours résidentiel à vocation éducative sur le Grand Sénonais

Il s'agit de permettre à certaines familles des QPV d'éduquer leurs jeunes enfants dans un cadre de vie de qualité en milieu rural.

- Public cible : ménages précaires, notamment familles monoparentales, avec des enfants de moins de trois ans
- Parcours proposé : école maternelle et primaire en milieu rural, puis retour sur la ville-centre pour l'entrée au collège
- Communes accueillantes : volontaires, avec une école en manque d'effectifs et/ou des logements vacants/à rénover
- Repérage des familles : services sociaux (Conseil départemental, CCAS), CAF, crèches, écoles maternelles, associations de quartier
- Nécessité d'un accompagnement social dédié
- Anticipation d'éventuelles problématiques de transport

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Conditions de mise en œuvre

1. Coordination des partenaires

a) Des orientations en matière d'attribution élaborées par la Conférence intercommunale du logement

La CIL est co-présidée par le Préfet du Département de l'Yonne et le Président de la Communauté d'agglomération du Grand Sénonais. Les Maires en sont membres, ainsi que les acteurs du logement social au sens large qui ont répondu positivement à cette invitation à participer. Ces acteurs sont répartis en trois collèges :

- Les représentants des collectivités territoriales : l'Agglomération, les communes, le conseil départemental de l'Yonne ;
- Les professionnels intervenant dans les attributions : les bailleurs sociaux, les réservataires de logements, les CCAS du territoire, l'URIOPSS, la FNARS ;
- Les représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, ou dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées : ASSECO-CFDT, CNL des Chaillots, CNL des Champs Plaisants, CLCV, Soliha 89, Habitat et Humanisme, Coallia, Croix-Rouge (CHRS), Empreintes, Secours populaire-Secours catholique, Family Gest, ADAVIRS, CIDFF, UDAF.

b) Un partenariat animé par la Communauté d'agglomération du Grand Sénonais

Afin de préciser les attentes des différents acteurs ayant un rôle dans les politiques d'attribution, et d'aboutir à des orientations partagées et réalistes, différents temps de concertation ont été animé par la Communauté d'Agglomération : des entretiens individuels et des réunions de travail partenariales

La réforme des attributions positionne en effet les intercommunalités en chef de file de la politique de peuplement. Jusqu'alors définit à l'échelle communale, la politique de peuplement est désormais pilotée et animée par l'intercommunalité, dans le cadre d'un partenariat fort avec les différentes parties prenantes des processus d'attribution.
La CAL (commission d'attribution du logement) reste souveraine, mais désormais la CIL co-présidée par l'EPCI et le Préfet fixe les grandes orientations à respecter, en vue d'un rééquilibrage du peuplement.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

2. Suivi, évaluation et adaptation de la CIA

a) Les instances de suivi

Le suivi de l'atteinte des objectifs précisés dans les orientations du document-cadre est essentiel pour s'assurer de la mobilisation des différents partenaires sur le long terme, dans la perspective d'une politique durable et de la mise en œuvre réelle de l'amélioration du peuplement des quartiers.

Pour ce faire, la CIL sera réunie au moins une fois par an, convoquant l'ensemble des collèges et des membres pour partager le bilan de la politique d'attribution de l'année passée et se projeter sur des objectifs à venir.

Etant donné le cadre élargi de la CIL et la technicité de certains sujets, un comité technique resserré sera réuni au minimum 2 fois par an. Il prépara l'ordre du jour de la CIL à venir, formalisera les propositions d'ajustements des objectifs si nécessaire et permettra aux partenaires de partager les bilans intermédiaires de l'atteinte des objectifs.

b) Evaluation et adaptation

Le suivi de l'impact des orientations sur l'évolution de l'occupation sociale du parc social se fera tous les deux ans, sur la base de l'actualisation des données OPS.

La Communauté d'agglomération du Grand Sénonais conduira cette évaluation et en restituera les résultats en Conférence intercommunale du logement. Le document cadre pourra être adapté en conséquence.

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Convention intercommunale d'attribution

Action 1 : Renforcer les attributions en direction des ménages précaires sur les logements en-dehors des QPV et du centre-ville de Sens

Objectifs	Attribution de 25 % des logements hors QPV et centre-ville de Sens* aux ménages ayant des revenus inférieurs au montant du RSA
Modalités de mise en œuvre	Cibler les patrimoines permettant l'accueil des ménages les plus précaires Proposer des candidats en cohérence avec les objectifs Adapter les loyers ou le patrimoine si besoin
Pilotes	Bailleurs Réservataires (DDCSPP, Action Logement, Communes)
Partenaires à associer	ANRU
Temporalité	Dès 2019 Evaluation tous les deux ans
Indicateurs de suivi	Nombre d'attributions réalisées auprès des ménages aux revenus inférieurs au RSA, par bailleur Nombre d'attributions réalisées auprès des ménages aux revenus inférieurs au RSA en -dehors des QPV et du centre-ville, par bailleur Nombre d'attributions réalisées auprès des ménages aux revenus inférieurs au 1er quartile en -dehors des QPV et du centre-ville, par bailleur Nombre total d'attributions Bilan semestriel en comité technique Bilan annuel en CIL

* « Amande » ou intérieur des « Promenades » : liste des rues en annexe

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 2 : Promouvoir le parc social des QPV et du centre-ville de Sens auprès des ménages aux ressources plus élevées

Objectifs	Rééquilibrer le peuplement en maintenant les « ménages stabilisants » au sein des QPV et du centre-ville, et en attirer de nouveaux
Modalités de mise en œuvre	Cibler les logements à proposer de façon prioritaire à ces ménages Faire au moins 50 % de propositions de logement au sein des QPV et du centre-ville auprès des ménages ayant des revenus supérieurs au montant du RSA Faire au moins 83 % de propositions de logement au sein des QPV et du centre-ville auprès des ménages ayant des revenus supérieurs au montant du 1er quartile Accompagner ces ménages dans leur choix de logement en valorisant le patrimoine des quartiers (visites de logements, mise en avant des atouts…) Garantir les conditions de maintien des ménages stabilisants déjà présents sur ces quartiers (conditions de sécurité, rénovation des logements, propreté, qualité des écoles…) et s'appuyer sur la dynamique engagée avec le NPRU Adopter une posture de marketing territorial du logement social : communication grand public, sensibilisation des élus… (lien avec le PPGDLSID)
Pilotes	Bailleurs, Agglomération, Ville de Sens, DDCSPP, Action Logement
Partenaires à associer	Associations de locataires, Police Nationale, Associations de quartier, CLSPD, ANRU, Contrat de ville
Temporalité	Dés 2019/ Evaluation tous les deux ans
Indicateurs de suivi	Nombre de propositions de logements réalisées auprès des ménages aux revenus supérieurs au RSA au sein des QPV et du centre-ville, par bailleur Nombre d'attributions réalisées auprès des ménages aux revenus supérieurs au RSA, par bailleur Nombre d'attributions réalisées auprès des ménages aux revenus supérieurs au RSA au sein des QPV et du centre-ville, par bailleur Nombre de refus de logements au sein des QPV et du centre-ville de Sens par les ménages aux revenus supérieurs au RSA, par bailleur Nombre total d'attributions et taux de rotation sur ces quartiers Bilan semestriel en comité technique et bilan annuel en CIL

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 3 : Mettre en place la cotation de la demande

Objectifs	Gagner en temps et en transparence sur la hiérarchisation des demandes de logements sociaux
Modalités de mise en œuvre	Décret non paru, à intégrer dans le PPGDLSID Réaliser un barème de notes à attribuer aux demandeurs en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération
Pilotes	Bailleurs Réservataires Agglomération
Partenaires à associer	Associations de locataires
Temporalité	2020 : réalisation du PPGDLSID Fin 2021 : mise en place de la cotation en fonction du décret à paraître
Indicateurs de suivi	Bilan semestriel en comité technique et bilan annuel en CIL

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 4 : Adopter une gestion en flux des logements réservés

Objectifs	Réserver un flux annuel de logements à chaque réservataire sur le patrimoine locatif conventionné du bailleur (hors relogements NPRU)
Modalités de mise en œuvre	Décret non paru, à intégrer dans le PPGDLSID Mettre en place une nouvelle organisation bailleur-réservataire, la gestion étant réalisée en stock à ce jour Définir un pourcentage annuel de réservation par réservataire et par bailleur Définir les modalités de suivi par les réservataires Mettre en place le logiciel de gestion en flux « Hermès » pour Action Logement, étudier un éventuel partage avec les autres réservataires « Labelliser » le réservataire une fois l'attribution envoyée sur le SNE Intégrer l'Agglomération en tant que réservataire
Pilotes	Bailleurs Réservataires Agglomération
Partenaires à associer	
Temporalité	En 2020 : réalisation du PPGDLSID et début de la mise en place de la gestion en flux
Indicateurs de suivi	Nombre de logements réservés attribués par réservataire et par bailleur Respect des critères des réservataires

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 5 : Etudier la pertinence d'une commission d'attribution intercommunale inter-bailleurs

Objectifs	Privilégier la porte d'entrée « demandeur de logement social » plutôt que celle « patrimoine du bailleur »
Modalités de mise en œuvre	Mener une réflexion sur cette opportunité : exemples sur d'autres territoires, avantages et inconvénients, conséquences sur l'organisation actuelle, … Suite à l'étude, lancer une expérimentation si l'avis des partenaires est favorable
Pilotes	Bailleurs Réservataires Agglomération
Partenaires à associer	
Temporalité	2020-201
Indicateurs de suivi	Nombre de réunions de travail Nombre de partenaires mobilisés

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 6 : Garantir un parcours positif de relogement des habitants dans le cadre du NPRU

Objectifs	Encadrer et accompagner le relogement des ménages grâce à une charte de relogement inter-bailleurs
Modalités de mise en œuvre	Respecter le cadre de l'ANRU : relogement dans le parc neuf ou rénové depuis moins de 5 ans, au moins 50 % hors QPV, avec une maîtrise du reste à charge des ménages Etablir un diagnostic préalable : volume et caractéristiques des ménages à reloger, offre mobilisable, calendrier des opérations de relogement Mettre en place un dispositif de pilotage : un atelier relogement comprenant l'Agglomération, la Ville, les bailleurs, les réservataires et des travailleurs sociaux du CCAS et du département afin d'assurer un suivi technique des relogements Porter une attention particulière au relogement des habitants des Arènes Mettre en œuvre des modalités d'accompagnement des ménages particulièrement fragilisés
Pilotes	Agglomération
Partenaires à associer	Bailleurs, communes, Action Logement, DDCSPP, Conseil départemental, CCAS de Sens, CAF, associations de locataires
Temporalité	Dès 2019 et durant le projet NPRU
Indicateurs de suivi	Nombre total de relogements Nombre de relogements hors patrimoine Brennus Bilan semestriel en comité technique et bilan annuel en CIL

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 7 : Expérimenter un parcours résidentiel à vocation éducative

Objectifs	Permettre à des familles des QPV d'éduquer leurs jeunes enfants dans un cadre de vie de qualité en milieu rural
Modalités de mise en œuvre	Public cible : ménages précaires, notamment familles monoparentales, avec des enfants de moins de trois ans Parcours proposé : école maternelle et primaire en milieu rural, puis retour sur la ville-centre pour l'entrée au collège Communes accueillantes : volontaires, avec une école en manque d'effectifs et/ou des logements vacants/à rénover Repérage des familles : services sociaux (Conseil départemental, CCAS), CAF, crèches, écoles maternelles, associations de quartier Nécessité d'un accompagnement social dédié et anticipation d'éventuelles problématiques de transport, point de vigilance sur le loyer, car surtout maisons individuelles Création d'un groupe de travail ad hoc
Pilotes	Agglomération
Partenaires à associer	Bailleurs, centres sociaux, Conseil départemental, CAF, CCAS, crèches, Education nationale, associations de quartier, SIAO
Temporalité	A partir de 2020
Indicateurs de suivi	Nombre de familles intégrant l'expérimentation Nombre d'enfants concernés Satisfaction des familles Résultats scolaires ? Nombre de classes conservées Type de logements mobilisés Bilan semestriel en comité technique et bilan annuel en CIL

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 8 : Examiner l'occupation des logements sociaux afin de l'adapter aux besoins réels des ménages

Objectifs	Mettre en place la Commission d'attribution de logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) en cas de besoin.
Modalités de mise en œuvre	Utilisation ponctuelle en cas de besoin Situations concernées : suroccupation du logement, sous-occupation du logement, logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté, reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté, dépassement du plafond de ressources applicable au logement. Adaptation du parc en conséquence/ lien avec le PLUi/H
Pilotes	Bailleurs Réservataires
Partenaires à associer	Associations de locataires
Temporalité	Dès 2019
Indicateurs de suivi	Nombre d'occupations de logements examinées Nombre de propositions faites aux locataires dans le cadre de cet examen Bilan semestriel en comité technique et bilan annuel en CIL

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Action 9 : Assurer le suivi et l'animation de la Convention intercommunale d'attribution

Objectifs	Garantir les conditions de mise en œuvre de la stratégie de peuplement
Modalités de mise en œuvre	Adapter les outils de suivi des données afin de remplir les indicateurs de chaque action (bailleurs) et mettre en place un outil de suivi global de la CIA (Agglomération) Réunir la CIL au moins une fois par an et le comité technique au moins deux fois par an
Pilotes	Agglomération
Partenaires à associer	Bailleurs Action Logement DDCSPP
Temporalité	Dès 2019
Indicateurs de suivi	Nombre de réunions de la CIL Nombre de réunions du comité technique Evolution des outils de suivi

DocuSign Envelope ID: EE2991CF-6A9D-4D5D-A81D-CCEA3BFA6B9D

Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur

ANNEXES :

- Charte de relogement inter-bailleurs
- Liste des rues QPV et centre-ville de Sens
- Glossaire