

NOUVEAU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAINT-MALO AGGLOMERATION

COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



SOMMAIRE

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE.....	4
PRÉAMBULE	5
LES DÉFINITIONS	6
Article 1. Quartiers d'intervention	7
Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration	8
Article 2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville	7
Article 2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain	10
Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration.....	12
Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration.....	12
Article 5. Opération(s) non financées par l'Anru faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage	15
Article 5.1 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration.....	16
Article 5.2 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration	16
Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain.....	16
Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014.....	17
Article 8. Gouvernance et conduite de projet	17
Article 8.1. Gouvernance.....	17
Article 8.2. Conduite de projet.....	17
Article 8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés.....	18
Article 9. Opérations d'ingénierie financées au titre du programme de travail	18
Article 9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain	18
Article 9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail	19
Article 9.2.1 Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet.....	19
Article 9.2.2 L'accompagnement des ménages	20
Article 9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail.....	20
Article 9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail.....	20
Article 9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires.....	21
Article 10 (À titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration.....	22
Article 10.1 Opérations financées par l'Anru.....	22
Article 10.2 Opérations financées par l'Anah.....	22
Article 11. Durée du protocole de préfiguration.....	22
Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique	22
Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration	22

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'Anru	22
Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration	23
Article 13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement.....	23
Article 13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole.....	23
Article 13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole	23
Article 13.3.1 Le financement des opérations par l'Anru.....	23
Article 13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah.....	24
Article 13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts.....	24
Article 13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires	24
Article 13.4 Le respect des règlements de l'Anru.....	24
Article 13.5. Contrôle et audits	24
Article 13.6. Conséquences du non-respect des engagements	24
Article 13.7. Clause de renégociation du protocole et modification du protocole	25
Article 13.8. Traitement des litiges	25
Article 13.9. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence.....	25
Article 14. Dispositions diverses.....	25
Article 14.1 La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru.....	25
Article 14.2 La signalétique des chantiers.....	26
ANNEXES.....	27

**Vu le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU en vigueur,
Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU en vigueur,
Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Malo du 8 février 2018,
Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Malo du 1er octobre 2015,
Vu la délibération du Conseil Communautaire de Saint-Malo Agglomération du 18 juin 2015,**

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE

Il est convenu entre,

- L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,
- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par délégation, par son délégué territorial dans le département,
- L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Saint-Malo Agglomération, représenté par son président, ci-après nommé le porteur de projet¹,
- La commune de Saint-Malo comprenant le quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par son Maire,
- L'Office Public Emeraude Habitation représenté par son Directeur Général
- La Caisse des Dépôts, représentée par son directeur régional,

Ce qui suit :

¹ Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (Départements d'Outre-Mer, Communes non inscrites dans un EPCI)

PRÉAMBULE

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier, élaboré conformément au dossier type prévu à l'annexe I du RGA relatif au NPNRU. Le présent protocole de préfiguration, sur lequel s'engagent les parties, reprend les principales caractéristiques du dossier ainsi validé :

La définition du contrat de Ville de Saint-Malo Agglomération a fait l'objet d'un travail partenarial mobilisant l'ensemble des acteurs du territoire au cours du premier semestre 2015.

Le diagnostic partagé, a permis de définir quatre grandes orientations au contrat de ville :

- **Renforcer l'attractivité** du territoire prioritaire par rapport au reste de l'agglomération
- **Favoriser l'ouverture vers l'extérieur** pour les habitants du territoire prioritaire
- **Poursuivre les transformations urbaines**, économiques et sociales ancrées dans le territoire prioritaire
- **Mobiliser les politiques** et dispositifs d'échelles « supra-quartiers »

Ces orientations ont été déclinées en axes stratégiques. L'un des axes stratégiques du pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville est de « poursuivre le renouvellement urbain à une échelle élargie, en lien avec le projet urbain de la Ville ».

Les objectifs du NPNRU répondent ainsi complètement à cet axe stratégique.

Le projet de renouvellement urbain de Saint-Malo Agglomération a déjà fait l'objet d'un protocole de préfiguration :

- qui a été signé le 29 février 2016
- et dont la date d'échéance était le 31 décembre 2016 selon les dispositions de l'article 9 du protocole

La durée du protocole n'était pas cohérente avec le calendrier prévisionnel de réalisation des opérations ainsi que les délais d'engagement et de présentation des demandes de paiement tels que prévues par le Règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU.

En conséquence et sur ce motif, afin de permettre l'octroi et l'exécution financière des concours financiers programmés, l'ANRU a autorisé la signature de ce nouveau protocole par le biais d'un courrier de son directeur général en date du 16/10/2017, et la reprise des dépenses à compter du 29/02/2016 (date de signature du protocole initial).

Les modifications apportées au protocole de préfiguration initial sont les suivantes :

Objet et nature des modifications
Mise en conformité avec la trame actualisée du protocole de préfiguration impliquant notamment :
- l'ajout de l'article 5 relatif aux opérations non financées par l'ANRU faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage
- Modification de l'article 9 relatif aux opérations d'ingénierie financées au titre du programme de travail (Initialement article 8) (Le cas échéant si le tableau financier prévoyait des opérations avec des démarrages en 2015)
- Modification de l'article 11 relatif à la durée du protocole de préfiguration (initialement article 9)

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 le projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme de travail** » ou « **programme** » est constitué de l'ensemble des opérations d'ingénierie, et le cas échéant d'investissement, du protocole de préfiguration approuvées par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'elles soient financées ou non par l'Anru.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les concours financiers de l'Anru**, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru, et le cas échéant sous la forme de prêts bonifiés autorisés par l'Anru et distribués par Action Logement, conformément aux modalités prévues dans les règlements de l'Anru relatifs au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Article 1. Quartiers d'intervention

La loi du 21 février 2014, prévoit la refonte de la géographie prioritaire. Saint-Malo Agglomération compte un territoire prioritaire, sur la commune de Saint-Malo.

Le territoire de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville compte 3 920 habitants, représentant 8,45% de la population malouine et se répartit entre cinq secteurs Les Provinces, Marville, L'Etrier, La Découverte, Clos Cadot/Espérance. Ce périmètre reprend globalement les périmètres de ZUS et de CUCS précédant, en y excluant un secteur pavillonnaire important sur le quartier de la Découverte.

Les secteurs retenus sont définis par le critère unique de niveau de ressources des ménages. D'autres indicateurs issus du recensement de la population 2010, montrent la fragilité de cette population :

- le taux de chômage de la population 15 à 64 ans est de 19% pour le quartier prioritaire, alors que celui de la commune est de 13% et celui de Saint-Malo Agglomération de 11%.

- La part des non diplômés est de 26,5% pour le quartier prioritaire, contre 14,2% pour Saint-Malo et 14,9% pour Saint-Malo Agglomération, soit un écart de 12 points entre le quartier prioritaire et les autres territoires.

- Autre indicateur de fragilité, marquant une différence très marquée avec les différents territoires, celui de la part des bénéficiaires de la CMU-C ; on compte 14,1% de bénéficiaires de la CMU-C dans le périmètre du quartier prioritaire contre 6,7 % à Saint-Malo. La part de ces bénéficiaires du territoire prioritaire représente plus du double de celle des autres échelles territoriales.

Le secteur de la Découverte a bénéficié dans le cadre du PRU d'une requalification majeure. Les travaux sont en voie d'achèvement, mais le changement d'image du quartier est déjà perceptible. Cette intervention importante s'est concentrée sur le cœur du quartier. Malgré tout, des fragilités subsistent.

Le secteur de l'Espérance-Clos Cadot a subi une opération de rénovation urbaine importante avec la démolition de l'ancienne citée d'urgence, datant de 1960, et composé de 30 logements. Une offre nouvelle de logements est proposée. Cette offre permet de répondre à l'objectif d'un parcours résidentiel diversifié au sein du quartier. Néanmoins, la situation d'enclavement et les liaisons avec les quartiers situés au sud du fait de la présence de la voie ferrée, n'est pas encore résolue.

Les secteurs de la géographie prioritaire, ne relevant préalablement pas de la Zone Urbaine Sensible, présentent aujourd'hui des dysfonctionnements majeurs.

Le secteur des Provinces, situé à proximité immédiate du quartier de la gare (pôle culturel « la Grande Passerelle », pôle multimodal de la gare) est un ensemble d'immeubles sur dalle (R+7) concentrant 487 logements (dont 111 en copropriétés) enclavés.

Le secteur de Marville accueille deux immeubles de 99 logements souffrant d'une très forte stigmatisation. L'implantation de ces immeubles sur l'ancienne digue de Marville, surplombant deux équipements majeurs du secteur (le complexe sportif de Marville et l'hippodrome), leur confère un rôle de coupure urbaine dans le paysage malouin.

Le secteur de l'Etrier abrite un ensemble de 80 logements locatifs, implantés sur le site d'une ancienne carrière et enclavé par rapport aux grands axes de circulation par un secteur d'habitat privé dégradé.

La Ville de Saint-Malo et Saint-Malo Agglomération souhaitent diriger leur action sur ces territoires qui n'ont pas encore bénéficié d'une convention partenariale et qui sont retenus comme site d'intérêt régional de renouvellement urbain.

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

Article 2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Les grands enjeux du contrat de ville visent à :

- renforcer l'attractivité du territoire prioritaire par rapport au reste de l'agglomération

- favoriser l'ouverture vers l'extérieur pour les habitants du territoire prioritaire
- poursuivre les transformations urbaines, économiques et sociales ancrées dans le territoire prioritaire
- et mobiliser les politiques et dispositifs d'échelles « supra-quartiers »

Ces enjeux sont transversaux aux trois piliers du contrat de ville.

L'enjeu principal du pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville est d'améliorer le cadre de vie des habitants résidant sur le territoire prioritaire. Ce pilier se décline en 7 axes stratégiques, sur la période de 10 à 15 ans, pour lesquels des objectifs opérationnels sont définis.

- Poursuivre le renouvellement urbain à une échelle élargie, en lien avec le projet urbain de la Ville

Par rapport au PRU, le projet NPNRU s'inscrit dans une nouvelle échelle géographique, concernant différents secteurs du territoire prioritaire. Il permettra de poursuivre le travail de renouvellement urbain qui a été engagé pour la partie est du secteur de la Découverte.

- o Poursuivre la requalification du quartier de la Découverte et engager celle des secteurs des Provinces, de Marville et de l'Etrier. Au-delà des projets structurants du NPNRU (démolitions, résidentialisations...), à l'échelle du territoire prioritaire, une partie importante du patrimoine d'Emeraude Habitation n'a pas été concernée par les travaux de réhabilitations et rénovation thermique conduits dans le cadre du PRU, ou en parallèle. L'objectif est ici d'amener au « standard PRU » le reste du patrimoine, afin de proposer un niveau de qualité et d'attractivité homogène.
- o S'assurer dans la durée de la coordination entre les interventions urbaines relevant du NPNRU et celles relevant d'autres dispositifs et financements, tant à l'échelle du territoire de projet il existe une forte imbrication des démarches.
- o Veiller à l'articulation régulière entre mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et les autres dimensions du Contrat de Ville.

- Assurer le développement d'une offre nouvelle d'habitat pour continuer la diversification résidentielle sur le territoire de projet

- o Veiller à l'association de manière récurrente d'un groupe de promoteurs privés et publics, locaux et régionaux, s'engageant auprès de la ville et de SMA au titre de la politique habitat à développer des projets de manière concertée. Il s'agit pour la collectivité de pouvoir assurer une offre régulière de logements, en évitant les lancements commerciaux de programmes de manière concomitante, pouvant créer une concurrence préjudiciable pour les programmes situés dans les secteurs moins attractifs.
- o Rassembler les conditions de financement permettant de proposer des prix de sorties compatibles avec un positionnement de prix maîtrisé ; à ce titre, cette action s'appuiera d'une part, sur la poursuite des subventions accordées par SMA en faveur de l'accession sociale à la propriété, tel que prévu dans son PLH actuel ; d'autre part sur le bénéfice de la TVA à taux réduit (5,5%), disponible à partir de 2015 à l'ensemble des nouveaux quartiers de la géographie prioritaire, ainsi qu'une zone de 300 mètres autour.
- o Identifier des disponibilités foncières orientées vers la diversification résidentielle, dans ce périmètre élargi des 300 mètres ; ceci devrait permettre de mobiliser toute une série d'opportunités foncières envisageables, où des démolitions sont projetées et/ou des densifications envisageables: zone d'activités ; site du centre commercial actuel ; et secteur entre l'hippodrome et la gare.
- o Proposer une offre de logement en adéquation avec les besoins des jeunes, des familles et des seniors: (des appartements à destination des jeunes célibataires et couples primo-accédants, qui ont constitué le cœur de clientèle des programmes déjà réalisés, Mais aussi des biens immobiliers susceptibles d'attirer des familles avec enfants, avec des typologies adaptées, associés à une réflexion qualitative sur le produit logement adapté dans ce secteur de l'agglomération (habitat individuel groupé ou collectif proposant des espaces extérieurs - terrasses, jardins privatifs - généreux, stationnement facile...). En lien avec la stratégie d'adaptation du parc d'Emeraude Habitation au vieillissement de la population, et compte tenu

des atouts en termes de services du quartier, envisager les possibilités d'offre à destination de publics seniors.

- Mettre en place un dispositif pour mobiliser une partie des logements disponibles dans le parc locatif social pour proposer des solutions très rapides auprès de jeunes actifs arrivant sur l'agglomération malouine : (Implication d'une association permettant de mettre en place des colocations de grands logements ; travail à développer avec les entreprises locales pour recenser les besoins de cet ordre...)
- Restructurer l'offre commerciale, entre service quotidien et attractivité du quartier
 - Accompagner et maîtriser le projet de repositionnement du centre commercial de la Découverte, couplant actuellement réflexion sur le repositionnement géographique (à travers un transfert de l'autre côté de l'avenue De Gaulle, permettant une facilitation des accès depuis cet axe structurant) et le repositionnement de l'offre d'attractivité vis-à-vis d'une chalandise élargie (différentes pistes ont été évoquées : constitution d'un pôle « discount » restructuré, mais qui serait en décalage avec la volonté d'évolution globale de l'image du quartier ; offre commerciale plus tournée vers le loisir et le sports ?...); prévoir un plan d'accompagnement pour maintenir la fonction de proximité
 - Développer la présence du commerce de proximité sur l'axe de la rue des Antilles.
 - Définir un plan d'ensemble des opportunités et possibilités technico-financières de transformations d'usage des rez-de-chaussée servant actuellement de logements sur l'ensemble du territoire prioritaire et notamment dans le patrimoine Emeraude Habitation: possibilités de créations de commerces, de services...
 - Envisager la création d'un marché hebdomadaire sur le territoire prioritaire. Cela permettrait de créer une animation, permettant les rencontres et les échanges.
- Renforcer les moyens et la qualité de la mobilité quotidienne
 - Conduire un bilan sur les impacts de la nouvelle desserte du territoire prioritaire par le réseau de transports en commun de l'agglomération depuis 2014:
 - Mener une réflexion sur la sécurisation des traversées piétonnes de l'avenue de Gaulle, notamment à destination des seniors.
 - Réfléchir à la poursuite du développement des liaisons douces (à pied, vélos...) entre le territoire prioritaire et le reste de la ville, s'appuyant sur des nouveaux espaces qualitatifs traversant le quartier et le reliant à l'extérieur.
- Structurer une Gestion Urbaine de Proximité adaptée aux nouveaux enjeux
 - Mettre en place d'une instance GUP commune à l'ensemble des services concernés par l'entretien et la gestion urbaine de proximité au sens large :
 - Traiter les nouveaux enjeux apparus avec le PRU en développant un programme régulier de travail
 - Contribuer qualitativement à l'observation des modes de vie quotidiens sur le territoire
- Impliquer les habitants dans l'appropriation des espaces, favoriser les nouveaux usages
 - Accompagner les locataires pour l'utilisation « positive » des nouveaux équipements et des espaces résidentialisés.
 - Etendre cette approche par « unités résidentielles » dans le parc privé, avec un rôle d'accompagnement adapté de la part des structures de syndics.

- Accompagner les habitants et les usagers pour permettre la réappropriation du nouveau mail Bougainville (responsabilisation collective de l'entretien, mise en place de nouveaux usages en fonction des saisons notamment...);
 - Développer des actions de mobilisation de l'ensemble des habitants et usagers « riverains » de l'hippodrome : association sur les possibilités d'ouverture, conditions d'accessibilité, pratiques sportives et ludiques sur ce site emblématique.
 - Mobiliser les différents publics (jeunes, femmes) lors de marches exploratoires qui constituent une méthode collective d'action qui a pour principal intérêt de se fonder sur leur expérience quotidienne et leurs pratiques d'usage du quartier).
- Renforcer les moyens en faveur de la tranquillité / sécurité
- Réactiver le CLSPD à l'échelle de la Ville, mais avec une attention particulière à l'ambiance et aux problématiques sur le territoire prioritaire.
 - Développer la vidéosurveillance
 - Sensibiliser les nouveaux habitants au respect des règles de vie quotidienne et à l'entretien : en mettent en place par exemple des temps d'accueil et réunions régulières
 - Organiser des visites citoyennes au Commissariat de jeunes du territoire prioritaire

Article 2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

La ville de Saint-Malo a missionné une équipe d'architecte-urbaniste composée de l'atelier Christian Devillers et l'agence BNR Clénet-Brosset pour définir un projet urbain stratégique à l'échelle du territoire malouin. Cette étude sera le support de réflexion pour la révision globale du plan local d'urbanisme. Elle permet d'identifier les grands secteurs d'enjeux pour les 20 années à venir.

Le Plan Stratégique Local dont les conclusions ont été rendues en février 2015, a identifié plusieurs axes stratégiques qui ont permis de guider la réflexion de l'étude urbaine stratégique.

Ce secteur, à l'intersection de pôles de vie historique (Intra-Muros, Saint-Servan et Paramé) et à proximité immédiate de la nouvelle polarité du quartier de la gare, en fait une pièce importante de la composition du projet urbain en cours d'étude.

Le secteur est caractérisé par des coupures urbaines fortes (voie ferrée, rocade) ainsi que des enclaves urbaines importantes (hôpital, équipement sportif, hippodrome, lycées).

L'enjeu urbain sur ce secteur est de profiter des équipements existants pour retrouver des liaisons dans le paysage de l'ancien marais et ainsi souligner la perspective entre la Montagne St Joseph et le Port. Il s'agit ainsi de mettre en valeur la trame verte et bleue, et d'en faire l'élément structurant, la colonne vertébrale commune à l'ensemble des secteurs du quartier prioritaire. Elle devra être l'espace public majeur, lieu de rencontre, de détente, de respiration pour les habitants.

Ainsi, bien que le périmètre de la géographie prioritaire puisse paraître morcelé, il est en réalité articulé autour de la future trame d'espace public, à l'instar du mail Bougainville, sur le quartier de la Découverte, qui est l'un des composants de cette trame.

Par ailleurs, pour l'ensemble de ces secteurs, l'enjeu est de permettre aux habitants de vivre dans un quartier de droit commun qui offre un parcours résidentiel diversifié, des activités économiques, des services et des équipements, mais également la possibilité d'être relié facilement aux autres quartiers de la ville.

2.2.1 Marville : « Un travail de couture entre le secteur de la gare et le quartier de la Découverte »

L'ensemble de logements de Marville (99 logements), souffre d'une très forte stigmatisation, engendrant un taux de vacances structurelles important.

L'objectif est de **désenclaver les équipements publics que sont l'hippodrome et le complexe sportif de Marville**, et de les inscrire pleinement dans le fonctionnement de la ville en les rendant

accessible et visible pour les habitants et de permettre la continuité des trames vertes et bleues. La rénovation des immeubles de Marville permettrait ce désenclavement. Une offre nouvelle de logements en accession privée et en locatif social et/ou l'implantation d'activités prendra place sur le foncier libéré.

2.2.2 Etrier « Désenclaver le quartier pour mieux l'intégrer à la ville »

Ce secteur souffre d'un enclavement très fort du fait de la topographie (anciennes carrières), mais aussi provoqué par la densité du bâti en front de l'avenue Triquerville/Coubertin.

Le secteur de l'Etrier, notamment en façade de l'axe Triquerville/Coubertin a la particularité d'abriter un habitat privé dégradé. Cette situation n'engage pas à accéder au secteur de l'Etrier situé à l'arrière de ce front bâti. On ne peut y accéder que par des petites voies en sens unique. Les précédentes opérations de politique de la ville ont déjà permis de désenclaver le secteur de l'Etrier par l'est, en créant une voie reliant l'Etrier à la rue des Antilles.

L'objectif est de **désenclaver le quartier de l'Etrier** en aménageant un carrefour entre l'axe Coubertin/Triquerville, l'avenue de Marville et une nouvelle voie, plus large que l'actuelle pour désenclaver le secteur par le nord. Cette voie relierait l'axe Coubertin/Triquerville à l'Etrier.

Le second objectif est de **valoriser la façade urbaine de l'axe Coubertin/Triquerville**. Une opération de rénovation urbaine sur ce secteur d'habitat privé dégradé permettrait de créer une nouvelle façade urbaine le long de cet axe. La ville est déjà en cours d'acquisition d'une partie de cet ensemble immobilier. Sur les abords de l'hippodrome, de nouvelles constructions pourraient être édifiées dans la continuité du travail de réécriture urbaine du secteur de l'Etrier.

Emeraude Habitation propose également la réhabilitation et la résidentialisation du secteur de l'Etrier (84 logements) et du secteur Trinidad et Curaçao (138 logements), et la réhabilitation du secteur pavillonnaire Georges Gilles.

2.2.3 quartier Alsace-Poitou « Une plus large diffusion d'influence urbaine de la ZAC Gare-République »

Le quartier des Provinces (dont fait partie Alsace-Poitou) compte un ensemble de 487 logements sur dalle (dont 376 logements sociaux), ne répondant plus aux critères de confort et d'esthétisme actuel. Il s'agit également d'**améliorer les conditions de vie des habitants dans une démarche d'habitat durable et d'opérer à un véritable changement d'image** de ce secteur, aujourd'hui, situé en cœur de ville, à proximité immédiate de la gare et du pôle culturel.

La **réhabilitation des immeubles** du quartier des Provinces (Alsace- Poitou, et une copropriété –) est le premier objectif. Cela permettrait d'apporter aux habitants un confort et une baisse des charges.

Le second objectif est de **rendre attractif** ce secteur. Pour cela, une **requalification des espaces publics** doit s'opérer. Il s'agit d'ouvrir sur la ville cet ensemble bâti dense et de le relier de manière visible au quartier de la Gare, mais également au quartier de Marville, vers les grands équipements sportifs et de loisirs. La démolition partielle de cet ensemble de logements permettrait de créer des percées visuelles et accompagner de manière forte les travaux de requalification des espaces publics.

Le troisième objectif est de proposer une **diversification des fonctions**. Un changement d'affectation d'une partie des logements pourrait répondre à cet objectif. Ces bureaux directement accessibles depuis la gare permettraient de proposer une diversité fonctionnelle dans cet ensemble urbain essentiellement constitué de logements.

Emeraude Habitation propose également la réhabilitation des logements PLAI de la rue Julienne Rozé afin de proposer une offre en logements individuel PLAI de qualité. Cela participera également au changement d'image du secteur.

2.2.4 Secteur la Découverte « Poursuivre le renouvellement du quartier – renouveler la mixité urbaine et fonctionnelle »

Le secteur de la Découverte a bénéficié d'un projet de rénovation urbaine important, néanmoins des mutations sont encore en cours.

Le parc de logement social semble être de nouveau attractif pour les demandeurs de logements sociaux. Un cadre de vie agréable leur est proposé. Cependant, l'offre de logement pour la population vieillissante et attachée à ce quartier n'est pas assez importante malgré les efforts du bailleur (création d'une résidence de 10 logements adaptés en PLUS et d'un immeuble mixte activité et logement avec 12 logements adaptés PLS, avec une domotique spécifique répondant aux besoins des personnes âgées).

L'objectif est de **proposer une offre de logements adaptés à la population vieillissante** du quartier. Emeraude Habitation propose donc la création d'une résidence sénior sociale, la 1ère en France. Une cage d'escalier, aujourd'hui occupée par du logement social classique serait transformée en résidence permettant ainsi de répondre qualitativement aux orientations du PLH et de maintenir la population sur son quartier d'attache social.

Le second objectif est de **poursuivre la possibilité d'accueillir de nouvelles activités économiques**. La diversification des fonctions sur le quartier de la Découverte s'est faite au fur et à mesure de l'avancée du projet et a permis d'opérer un réel changement d'image. Cet effort doit être poursuivi. La frange sud du quartier, actuellement occupée par le centre commercial de la Découverte accueillera un multiplexe, offre de loisirs inexistante sur le territoire malouin, et un pôle tertiaire numérique. Cela représentera une centaine d'emplois sur le secteur.

...

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

Au-delà de la poursuite de la rénovation urbaine engagée sur la partie est du quartier de la Découverte et le secteur des provinces, le présent protocole devra s'attacher à approfondir les thématiques inhérentes au futur programme, en particulier sur la politique de peuplement pour aboutir à la réalisation d'une convention d'équilibre territoriale à l'échelle de l'agglomération malouine, ainsi que sur les conditions devant permettre un développement urbain et économique durable.

Ce protocole devra être l'occasion de poursuivre le partenariat engagé avec les acteurs locaux lors du précédent PRU, en y associant (selon les modalités qu'il conviendra de définir) les représentants du conseil citoyen et plus largement l'ensemble des partenaires signataires du contrat de ville.

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

Dès 2015, la Ville de Saint-Malo et Emeraude Habitation souhaitent être accompagnés dans les réflexions préalables portant tant sur les dynamiques sociales et économiques du quartier que sur les faisabilités urbaines, architecturales et environnementales des objectifs opérationnels fixés au chapitre 2.2.

Les études relatives au peuplement du quartier, et à son développement économique, visent à s'assurer et à conforter l'attractivité du quartier ; elles contribuent par ailleurs à pérenniser les effets des actions qui y ont été engagées antérieurement. Il est prévu de les engager prioritairement.

Par ailleurs, deux missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage Ville de Saint-Malo seront lancées pour les deux grands secteurs d'enjeux : le secteur Marville-Triquerie-Etrier et le secteur des Provinces. La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du secteur des Provinces, intégrera une étude préalable relative à la copropriété de la rue d'Anjou. Cette étude doit permettre d'éclaircir la compréhension globale de la situation de cette copropriété par le porteur de projet, de manière à ce qu'il soit en mesure d'apprécier justement les enjeux qui lui sont rattachés, et la stratégie à adopter au regard du risque important de dépréciation de cet ensemble, situé à terme au cœur d'un quartier entièrement renouvelé.

4.1- Étude de définition d'une politique de peuplement du parc locatif public

Pour répondre aux enjeux de mixité et d'évolution du peuplement recherchés à travers les projets urbains, une étude est à réaliser à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit d'analyser les dynamiques de peuplement du quartier, en les contextualisant au regard des politiques développées sur les différents parcs de logement et le territoire (politique d'attribution, politique locale de l'habitat, stratégie de gestion patrimoniale des bailleurs, coopération inter-bailleurs...). Cette étude visera à mesurer les écarts sociaux et territoriaux pouvant exister entre le quartier prioritaire de la politique de la Ville, les différents secteurs le composant, et le reste du territoire soumis au PLH. Elle définira une stratégie et les modalités de mise en œuvre des mesures correctives.

A travers un diagnostic, l'étude cherchera à identifier les parcours résidentiels, les évolutions des ménages dans le parc social, et les mécanismes à l'œuvre en considérant les différents secteurs rénovés et non rénovés du quartier et quelles en sont les causes.

A partir notamment des indicateurs de taux d'occupation du patrimoine social, l'étude visera à mettre en évidence les différents niveaux d'attractivité et de vitalité du parc HLM du quartier.

Il s'agira notamment d'apprécier l'intensité des phénomènes par la connaissance des niveaux de revenus. Il s'agira d'identifier les mécanismes d'attribution des logements sociaux et la capacité des organismes HLM à intégrer une forme de coopération inter-bailleurs.

L'étude cherchera aussi à définir une échelle de coopération pertinente entre la Ville de Saint-Malo et son agglomération, afin d'étudier la faisabilité de réaliser du logement social à bas loyer dans quels territoires.

4.2- Étude de développement économique

Le champs de l'étude est la zone définie dans le QPV étendue au territoire de projet (périmètre des 300 m) ; elle comprend donc les franges des quartiers ainsi que l'intégralité de la zone industrielle Sud.

L'étude visera à identifier les forces et faiblesses de ce territoire élargi aux franges vis-à-vis de son développement économique, les stratégies à l'œuvre et les projets en cours, les perspectives ; elle proposera les évolutions nécessaires pour favoriser et intensifier le développement économique et l'emploi dans le quartier.

L'étude permettra notamment d'identifier les mutations possibles, en repérant les potentialités foncières et immobilières, y compris celles qui pourraient être issues de démolitions ou d'extensions ou de changement d'usages, permettant de créer de l'activité.

L'étude doit également être l'occasion d'identifier et d'associer les différents acteurs du développement économique de ce territoire, afin de susciter une mobilisation particulière en faveur du développement du quartier. Dans ce cadre, il s'agira particulièrement de repérer les secteurs marchands ou non marchands, privés et publics, associatifs ou autres, pour lesquels les mutations urbaines peuvent offrir des perspectives nouvelles d'implantation ou de développement.

Il s'agira également de dresser l'état du commerce de proximité et du commerce à vocation du bassin d'habitat et de recueillir les souhaits des entrepreneurs présents ou intéressés.

L'étude doit enfin porter sur l'offre commerciale du quartier, et s'intéresser aux orientations à poursuivre comme aux équilibres à rechercher entre les différentes formes d'offres, compte tenu des objectifs fondamentaux à poursuivre en faveur du maintien de commerces de proximité, comme également en matière de mixité fonctionnelle et sociale, et d'attractivité du quartier à l'échelle de la ville et de l'agglomération.

L'étude favorisera l'intégration des politiques et programme de développement en cours ou à venir sur le quartier, dans la politique économique développée à l'échelle de l'agglomération. Elle proposera toutes mesures, orientations ou axes de travail visant à améliorer les effets sur le quartier des politiques d'agglomération, ainsi que la mise en cohérence et la synergie des actions menées aux différentes échelles.

4.3. Études de diversification urbaine - Mission d'assistance à Maîtrise d'ouvrage

Ces études doivent avant tout permettre d'apprécier et de justifier les conditions fondamentales du renouvellement urbain, en apportant notamment l'argumentaire structurant, en particulier vis-à-vis de la nécessité de procéder à d'éventuelles démolitions de logements sociaux. Elles doivent favoriser par ailleurs le développement de projets ambitieux en matière de développement durable, comme sur le plan de la rénovation énergétique, en se référant aux critères d'appréciation du Ministère de l'Ecologie (grille éco-quartier).

Les objectifs de ces études sont d'approfondir les orientations proposées par l'étude de projet urbain stratégique et de permettre le lancement des marchés de maîtrise d'œuvre.

Ces études seront menées sur chacun des secteurs composant le quartier : Marville – Triquerville et Alsace – Poitou.

Chacune des études devra comporter :

- un diagnostic urbain, architectural, social du secteur (en complément du diagnostic réalisé dans le cadre du contrat de ville) ainsi qu'une analyse paysagère
- une étude de conception urbaine, avec la définition d'un d'aménagement et comprenant :
 - La définition d'un projet urbain et d'une programmation pour la reconquête des espaces publics et des équipements structurants.
 - les prescriptions et études pour l'aménagement des espaces publics, stratégie de valorisation paysagère et environnementales du quartier
 - un plan d'épannelage et secteur de plan masse en 3 dimensions / plan guide urbain
 - un plan guide environnemental – intégrant le projet dans une démarche durable
 - des cahiers de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales :
 - pour la réhabilitation des immeubles
 - pour la résidentialisation des îlots
 - pour le renouvellement urbain des îlots et des constructions nouvelles
 - un cahier de prescriptions pour l'accompagnement social
- la définition d'une grille d'évaluation en matière sociale et environnemental
- l'accompagnement à la concertation et à la communication auprès des habitants et usagers (réunion publique, exposition, atelier thématique...).

L'étude du secteur des Provinces intégrera un volet sur la copropriété de la rue d'Anjou. Les enjeux sont de conserver de la valeur au patrimoine d'une part, dans un contexte de rénovation de

l'environnement bâti immédiat et d'améliorer la capacité énergétique des bâtiments d'autre part. L'étude comporte un diagnostic multicritère de copropriété privée au sens des études pré-opérationnelles exigée par l'Anah pour les opérations programmées (analyses de l'environnement territorial, urbain et foncier, du fonctionnement et de la gestion de la copropriété, analyse patrimoniale et socio-économique, analyse technique du bâti et projet de travaux, stratégie de redressement). Il pourrait être envisagé de solliciter une subvention de l'Anah auprès du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Cette étude aura pour objectif d'approfondir la connaissance de la problématique sur le secteur et de préciser la stratégie d'intervention du porteur de projet (dispositif de veille et d'observation, de prévention et d'accompagnement, intervention plus lourde en aide aux travaux) en tenant compte de la capacité de la copropriété à faire face aux impératifs de rénovation et aux objectifs de valorisation de son patrimoine. Les études techniques auront pour objectif non seulement d'analyser la qualité du bâti, mais aussi de leur insertion et de leur rapport avec l'environnement urbain (accessibilité notamment).

4.4. Études de faisabilité – Adaptation des logements au vieillissement des locataires et à l'accueil de jeunes handicapés – square de l'Islet

Les logements du quartier de La Découverte sont en presque totalité inaccessible aux personnes à mobilité réduite (demi-niveau du aux caves semi-enterrées). Le vieillissement des locataires habitant le quartier et désirant y rester conduit à des difficultés importantes liées aux problèmes de mobilité et d'accessibilité, d'adéquation de la typologie des logements, de besoin de sécurisation et de convivialité (espaces communs de rencontre...) dans le cadre du maintien d'une mixité intergénérationnelle. Ces difficultés sont encore plus importantes dans le cas de personnes handicapées. L'étude a pour objet de déterminer la capacité à faire évoluer environ 30 logements situés au cœur du quartier pour répondre à ces objectifs, en leur assurant une réelle attractivité à long terme.

L'articulation et la coordination des études de diversification urbaine, vis-à-vis des études de peuplement et de développement économique sera particulièrement soignée, de manière à rechercher la cohérence globale, les synergies possibles et la fiabilité des orientations et actions proposées en matière d'attractivité et de vitalité sociale et économique du quartier.

L'ensemble du programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet et la délégation territoriale de l'ANRU. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

Cette étude financée sur fonds propres du bailleur est inscrite pour mémoire dans le protocole.

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

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

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

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

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

Sans objet dans le présent protocole

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

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

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

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

Dans le cadre du contrat de ville, la ville de Saint-Malo et l'Etat, ont mis en place un Conseil Citoyen (cf. arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2015).

Ce conseil citoyen sera un des supports de la concertation. Il permettra de faire connaître les projets auprès des habitants, mais aussi de soumettre les doléances et propositions auprès des maîtrises d'ouvrage.

La concertation pourra prendre la forme d'une maison du projet. Cette maison du projet sera le support d'expositions, d'ateliers... Compte tenu de la forme spécifique du périmètre de la géographie prioritaire, il est difficile de fixer un lieu central pour l'ensemble des habitants concernés. La maison du projet sera donc un lieu itinérant.

D'autres modes d'associations d'habitants et d'usagers seront proposés : réunions publiques d'information, expositions, ateliers thématiques, diffusion d'information par différents modes de médias...

Les publics ciblés seront différents selon le type de projet présenté, mis en débat :

- Avec l'ensemble des habitants et usagers, sur le projet urbain global (espace public, ouverture et désenclavement des équipements majeurs...)
- Avec les habitants directement concernés pour les projets de démolition ou de réhabilitation/résidentialisation du bâti

Les souhaits des habitants seront pris en compte et compléteront le programme préétabli.

Cette association des habitants et des usagers aura pour objectif de :

- Enrichir le contenu du projet
- Faciliter son appropriation
- Assurer la pérennité du projet

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

La création de la Conférence Intercommunale du Logement a été adoptée par le conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération le 14 décembre 2015.

Cette conférence intercommunale du logement est co-présidée par le Préfet du département et le Président de Saint-Malo Agglomération pour :

- définir les orientations d'attribution en matière de logements et les besoins de création de logements adaptés et d'accompagnement des personnes ;
- définir les modalités de relogement des personnes défavorisées prioritaires ;
- définir les modalités de relogement des personnes relevant des projets de rénovation urbaine ;
- définir les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droit de réservation ;
- suivre la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et s'associer à son évaluation ;
- élaborer la convention intercommunale de mixité sociale du Contrat de Ville prévue à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

La mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande est prévue pour juin 2016. La convention intercommunale de mixité sociale du Contrat de Ville prévue par l'article 8 de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine, sera quant à elle, approuvée au 2nd semestre 2016.

L'étude de définition d'une politique de peuplement du parc locatif public (article 4.1 du présent protocole) a pour objectif la définition des enjeux et des orientations stratégiques pour l'élaboration de la convention intercommunale de mixité sociale.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

Article 8.1. Gouvernance

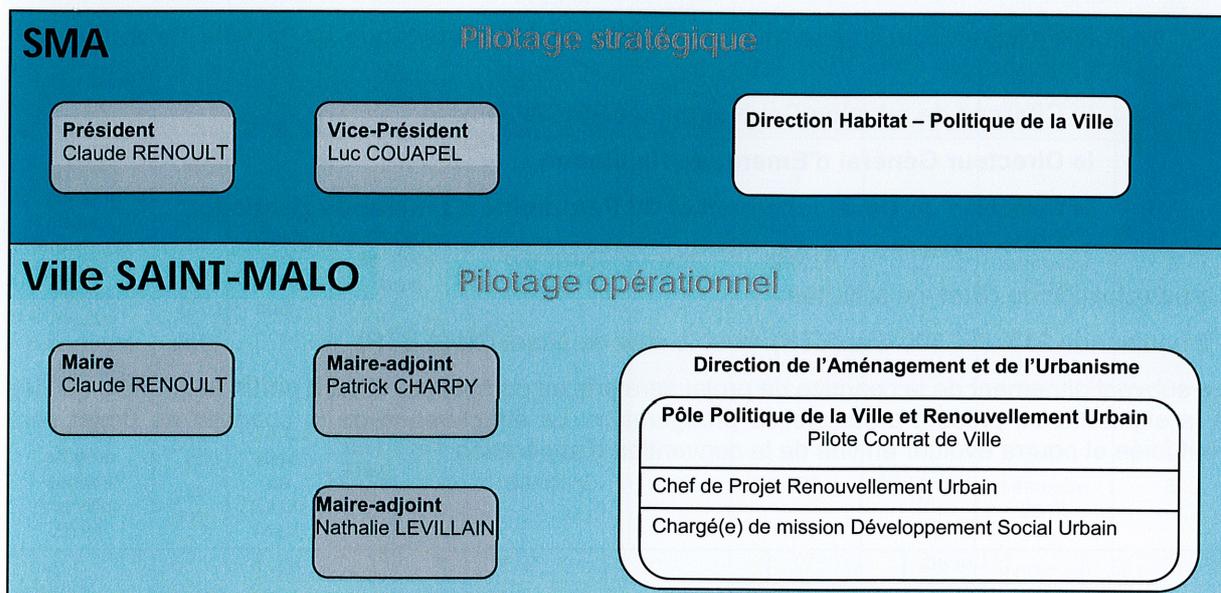
Conformément au mode de pilotage présenté dans le contrat de ville, le projet de renouvellement urbain sera intégré au pilotage global du Contrat de Ville.

Le comité de pilotage du contrat de ville, co-présidé par M. le Préfet d'un côté, le Président de Saint-Malo-Agglomération et le Maire de Saint-Malo, assure un suivi d'ensemble du projet.

Le pilotage stratégique du contrat de ville est mené par Saint-Malo Agglomération, le pilotage opérationnel par la Ville de Saint-Malo.

Article 8.2. Conduite de projet

L'équipe projet du Contrat de Ville sera mise au profit du projet de renouvellement urbain. Cette équipe projet est composée de la Direction Logement, Habitat et politique de la Ville de Saint-Malo Agglomération, de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de Saint-Malo, d'Emeraude Habitation et des services de l'Etat.



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

Les bailleurs, les acteurs économiques et les investisseurs potentiels seront associés au projet de renouvellement urbain, au même titre qu'ils le sont pour le contrat de ville. Des groupes de travail thématiques seront mis en place afin d'impliquer l'ensemble des acteurs aux différentes phases du projet.

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

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 6. Leur financement par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. Ce tableau financier des opérations physiques indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

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

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

La direction du projet est conduite par le **Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme** de Ville de Saint-Malo, qui supervise le projet, et par un **Chef de projet renouvellement urbain** qui pilote et coordonne le projet.

Ce pilotage opérationnel repose sur **une équipe projet**, qui rassemble autour du Directeur de projet et du Chef de projet les membres suivants :

- **Le Directeur Général des Services Techniques** (en charge des services municipaux et communautaires de l'habitat, de l'aménagement, de l'Urbanisme, de l'environnement et des espaces publics)
- **La Directrice du Logement, de l'Habitat et de la politique de la ville de Saint-Malo Agglomération**
- **la Chargée de mission Développement Social Urbain,**
- **le Directeur Général d'Emeraude Habitation,**
- **le Directeur de Développement et du Patrimoine d'Emeraude Habitation.**

La participation de l'Etat est sollicitée:

- à hauteur de 21% (94 500 €/an/ETP): pour le chef de projet RU (1 ETP)

Le subventionnement de la conduite de projet sera pris en compte par l'Etat à partir du 1^{er} mois qui suit à la signature du présent protocole de préfiguration. La structuration de la conduite de projet sera réétudiée et pourra évoluer en vue de la convention d'application.

Libellé précis	IDT OP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Etat	Montant prévisionnel de subvention Etat	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Chef de projet renouvellement urbain	387 603 500 1- 14- 000 100 4	CA du pays de Saint-Malo	Commune de Saint-Malo	189 000 €	21%	40 000€	29/02/2016	1er semestre 2016	4

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

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

1. Etude urbaine secteur Les Provinces (100 000 € HT)

La participation de l'ANRU est sollicitée sur la base de 50% du coût HT de l'étude.

2. Etude urbaine secteur Marville-Triquerville (80 000 € HT)

La participation de l'ANRU est sollicitée sur la base de 50% du coût HT de l'étude.

3. Action de communication et de concertation (20 000 HT)

La participation de l'ANRU est sollicitée sur la base de 50% du coût HT de l'étude.

Libellé précis	IDT OP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel de subvention Annu	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude urbaine secteur Les Provinces Alsace-Poitou (étude copropriété intégrée)	387-603 500 1-14-000 1-001	CA du pays de Saint-Malo	Commune de Saint-Malo	100 000 €	50%	50 000€	29/02/2016	2 ^{ème} semestre 2016	5
Etude urbaine secteur Marville-Etrier	387-603 500 1-14-000 1-002	CA du pays de Saint-Malo	Commune de Saint-Malo	80 000 €	50%	40 000 €	29/02/2016	2 ^{ème} semestre 2016	5
Communication/concertation	387-603 500 1-14-000 1-003	CA du pays de Saint-Malo	Commune de Saint-Malo	20 000 €	50%	10 000 €	29/02/2016	1 ^{er} semestre 2018	2

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

Article 9.2.2 L'accompagnement des ménages

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans objet dans le présent protocole.

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sans objet dans le présent protocole.

Article 9.3. **Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail²**

Sans objet dans le présent protocole.

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

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 4. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des

² Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents. Elles figurent dans le tableau financier en annexe 6 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru.

La Caisse des Dépôts est sollicité pour financer une étude de développement économique dont le programme est détaillé à l'article 4.2 du présent protocole.

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention CDC	Montant prévisionnel de subvention de la CDC	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude de développement économique	3876035-001-14-0002-002	CA du pays de Saint-Malo	CA du pays de Saint-Malo	40 000 €	50 %	20 000€	29/02/2016	1 ^{er} semestre 2016	3

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

Dans le cadre des orientations retenues dans le contrat de ville signées le 8 juillet 2015, une étude de définition d'une politique de peuplement du parc locatif public est financée par l'Etat (BOP 147) pour 50 000 €. Le programme de cette étude est détaillé à l'article 4.1 du présent protocole.

La participation de l'Etat est sollicitée sur la base de 50% du coût HT de l'étude.

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention De l'Etat	Montant prévisionnel de subvention de l'Etat	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude de peuplement	3876035-001-14-0002-001	CA du pays de Saint-Malo	CA du pays de Saint-Malo	50 000 €	50%	25 000 €	29/02/2016	1 ^{er} semestre 2016	5

Le diagnostic du contrat de Ville a mis en évidence le phénomène de vieillissement de la population. Emeraude Habitation souhaite apporter des solutions pour le maintien des personnes âgées dans le QPV. Après avoir créé des logements adaptés PMR dans le cadre de l'ANRU1, le bailleur souhaite réhabiliter des logements en résidence sénior.

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Du bailleur social	Montant prévisionnel de subvention du bailleur social	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude de faisabilité résidence sénior – rue de l'Islet	3876035-001-14-0003-001	CA du pays de Saint-Malo	OPH St Malo Agglomération	50 000 €	100%	50 000 €	29/02/2016	1 ^{er} semestre 2016	2

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

Article 10.1 Opérations financées par l'Anru

Sans objet dans le présent protocole.

Article 10.2 Opérations financées par l'Anah

Sans objet dans le présent protocole.

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 2nd semestre 2016, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 1^{er} semestre 2018.

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée au 1^{er} semestre 2018.

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à sa date de signature.

Le présent protocole s'achève au 31 décembre de la quatrième année au cours de laquelle s'effectue le solde de la dernière opération physique financée par l'agence dans le cadre du protocole.

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

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

Points de rendez-vous intermédiaires nécessaires :

Le comité de pilotage du contrat de ville se réunira tous les six mois pour faire un point d'avancement global sur la démarche.

Seules les dépenses d'ingénierie postérieures à la date du Comité d'engagement actant le protocole sont subventionnables par l'agence.

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

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

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

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

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

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

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

Article 13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

Article 13.3.1 Le financement des opérations par l'Anru

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

Le tableau financier des opérations physiques figurant à l'annexe 6, signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprend, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité. Il fait ainsi apparaître les concours financiers Anru, déclinés entre montants de subventions Anru et volumes de prêts bonifiés le cas échéant. L'ensemble des cofinancements sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des dépôts, Europe, ...

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

Au titre du présent protocole de préfiguration : la participation financière de l'Anru, au titre du NPNRU, s'entend pour un montant global maximal non actualisable de concours financiers de 100 000 €, comprenant 100 000 € de subventions.

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

Article 13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah³

Sans objet dans le présent protocole.

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

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 4, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Les aides accordées par l'Etat, mentionnées dans le tableau en annexe 4, devront faire l'objet d'une demande spécifique dans l'application de gestion du BOP 147. Les bilans de ces opérations devront être renseignés dans l'application gestionnaire.

Article 13.4 Le respect des règlements de l'Anru

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

Article 13.5. Contrôle et audits

Conformément à l'article 4 du RGA et l'article VII du règlement financier, l'Anru peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'Anru les documents et informations dont elle estime la production nécessaire à l'instruction des dossiers, aux paiements, au suivi et à l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration.

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

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

Article 13.6. Conséquences du non-respect des engagements

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

Le directeur général de l'Anru peut décider :

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

³ Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

- le réexamen du protocole de préfiguration;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

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

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

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

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

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

Article 13.8. Traitement des litiges

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

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

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

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

Article 14. Dispositions diverses

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

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'Anru, notamment dans le cadre de réseaux d'acteurs du renouvellement urbain. Ils s'engagent également à faciliter l'accès de leurs agents aux formations initiées par l'Anru ou par ses partenaires. Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent ainsi que les frais d'inscription à des formations entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'Anru conformément au RGA relatif au NPNRU. Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'Anru (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

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

Article 14.2 La signalétique des chantiers

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

Date⁴ 28 MAI 2018

Signatures :

Le Préfet du Département d'Ille-et-Vilaine,
Délégué Territorial de l'ANRU



Christophe MIRMAND

Le Président de SAINT-MALO
AGGLOMERATION



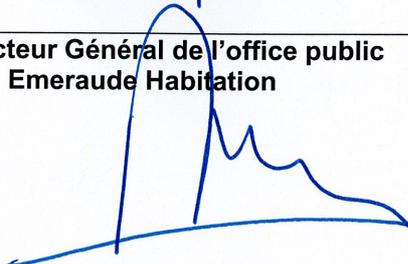
Claude RENOULT

Le Maire de SAINT-MALO



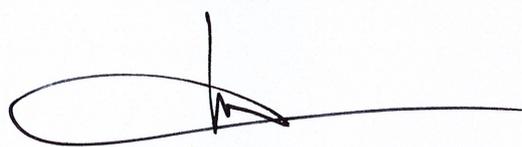
Claude RENOULT

Le Directeur Général de l'office public
Emeraude Habitation



Patrick LUDE

Le Directeur Régional de la Caisse des
Dépôts



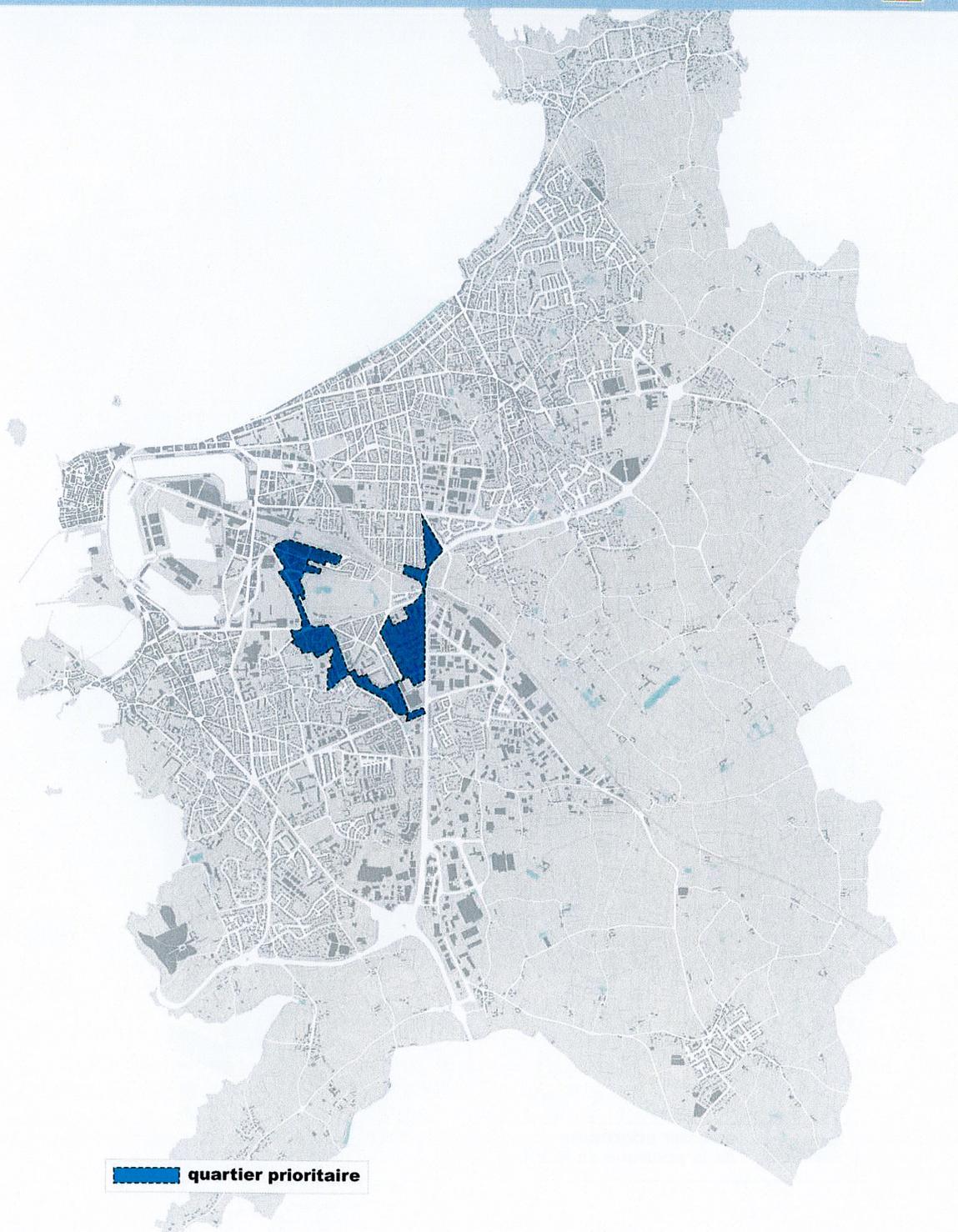
Gil VAUQUELIN

⁴ Apposée par le dernier signataire (soit le directeur général de l'Anru ou le délégué territorial de l'Anru)

ANNEXES

- 1- Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
- 2- Plan du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.
- 3- Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
- 4- Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration
- 5- Planning de réalisation des actions du programme de travail
- 6- Tableau financier des opérations financées par l'ANRU au titre du protocole de préfiguration

Quartier Prioritaire (à l'échelle de la ville)

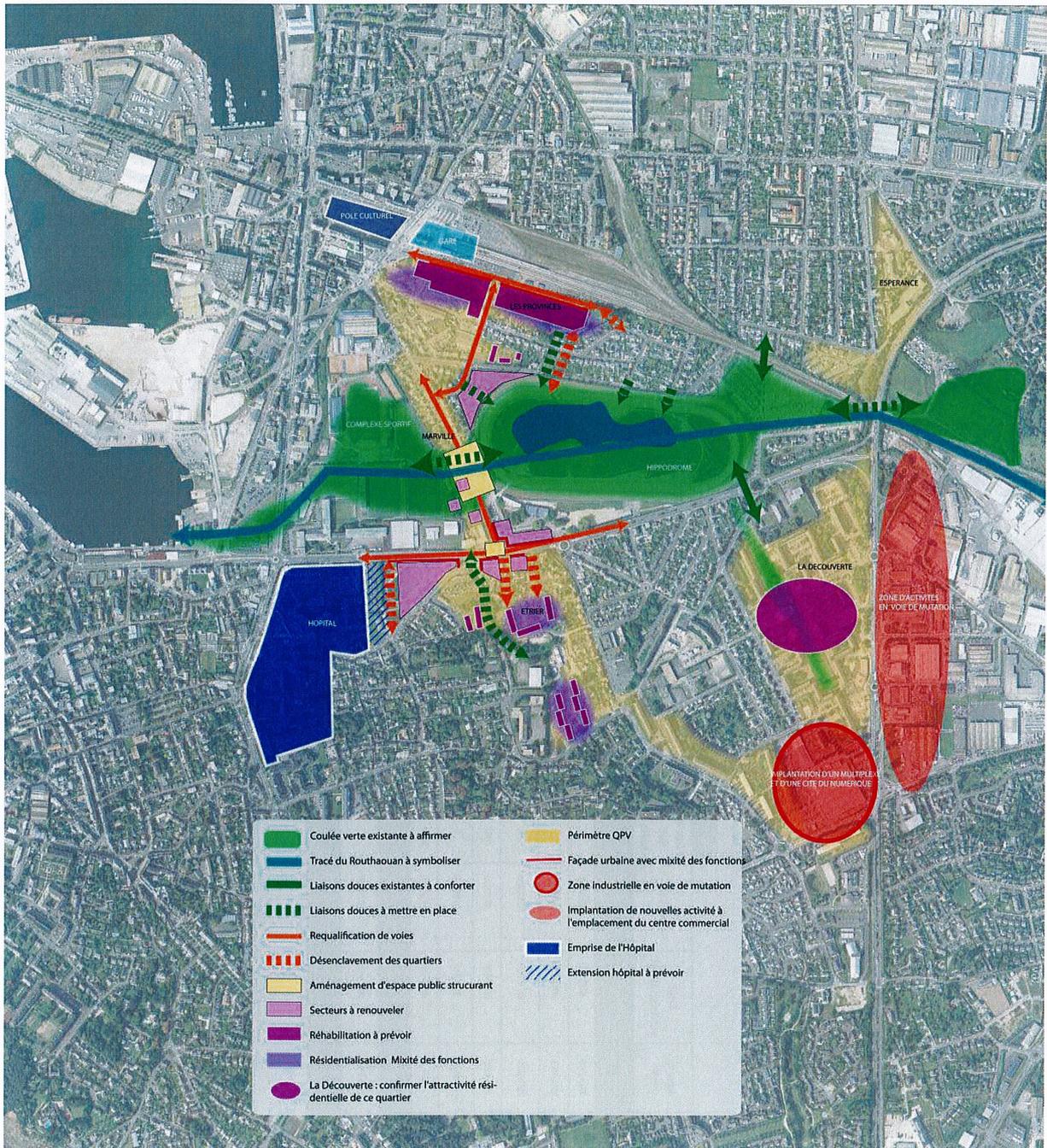


 quartier prioritaire

- 2 Plan du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.



3 Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.



4 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration

	Maitrise d'ouvrage	Année de travaux	Coût prévisionnel HT	Coût TTC	ANRU			CDC		ETAT		SMA		Ville Saint-Malo		Emeraude Habitation		Observations
					Taux de sub ANRU	forfait	Montant ANRU	Protocole 2016/2018	Taux de sub	Montant CDC	Taux de sub	Montant ETAT	Taux de sub	Montant SMA	Taux de sub	Montant Ville	Taux de sub	
Etudes urbaines, commerciales, économiques, évaluation			340 000	408 000			100 000		20 000			45 000	80 000		70 000			
Etude de peuplement	SMA	2016-2018	50 000,00	60 000,00						50%	25 000	25 000						
Etude de développement économique	SMA	2016-2017	40 000,00	48 000,00				20 000		50%	20 000	20 000						
Etude urbaine secteur Les Provinces Alsace-Pollou (étude copropriété intégrée)	Ville de Saint-Malo	2016-2018	100 000,00	120 000,00	50%		50 000						30 000	20 000				
Etudes urbaines secteur Manville Etrier	Ville de Saint-Malo	2016-2018	80 000,00	96 000,00	50%		40 000						40 000					
Etude de faisabilité résidence senior - rue de l'Islet	Emeraude Habitation	2016	50 000,00	60 000,00														
Communication/Concertation	Ville de Saint-Malo	2018	20 000,00	24 000,00	50%		10 000						10 000					
Ingénierie			189 000	189 000														
Chef de projet Renouvellement urbain	Ville de Saint-Malo	2016-2017	168 000,00	168 000,00						21%	40 000	40 000		149 000				
TOTAL			529 000	597 000			100 000		20 000		65 000	45 000	229 000	45 000	70 000			

Handwritten signatures and initials in blue ink.

5 Planning de réalisation des actions du programme de travail

NPNRU		PROTOCOLE DE PREFIGURATION - PLANNING									
		2015		2016		2017		2018		2019	
Opérations											
Etudes urbaines, commerciales, économiques, évaluation											
Etude de peuplement											
Etude de développement économique											
Etude urbaine secteur Les Provinces Alsace-Poitou											
Etude urbaine secteur Marville-Etrier											
Communication/concertation											
Ingénierie											
Chef de projet Renouvellement Urbain											

6- Tableau financier des opérations financées par l'ANRU au titre du protocole de préfiguration

	Maîtrise d'ouvrage	Année de travaux	Coût prévisionnel HT	Coût TTC	ANRU				Ville Saint-Malo		Emeraude Habitation	
					Taux de sub ANRU	forfait	Montant ANRU	Protocole 2016/2018	Taux de sub Ville	Montant Ville	Taux de sub EH	Montant EH
Etudes urbaines, commerciales, économiques, évaluation			200 000	240 000			100 000			80 000		20 000
Etude urbaine secteur Les Provinces Alsace-Poitou (étude copropriété intégrée)	Ville de Saint-Malo	2016-2018	100 000,00	120 000,00	50%		50 000		30%	30 000	20%	20 000
Etudes urbaines secteur Marville Etrier	Ville de Saint-Malo	2016-2018	80 000,00	96 000,00	50%		40 000		50%	40 000		
Communication/Concertation	Ville de Saint-Malo	2018	20 000,00	24 000,00	50%		10 000		50%	10 000		