



**Equilibre et Développement  
du territoire - Habitat - Urbanisme**

**OBJET : Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier de la Ville aux Roses à Châteaubriant 2020 - 2025**

### **EXPOSE**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval adopté le 17 décembre 2019, prévoit de poursuivre l'opération de renouvellement urbain dans le quartier de la Ville aux Roses.

Par délibération du 17 décembre 2020, le conseil communautaire a décidé d'ajouter dans la fiche n°6 relative à cette opération de renouvellement urbain, la mention d'une participation de la communauté de communes à hauteur de 480 000 € aux travaux de rénovation énergétique menés sur le parc de logements par le bailleur social Habitat 44 sur la période 2020-2025.

La programmation des travaux portant sur le parc de logements a été précisée par Habitat 44 en février 2021 selon les dispositions suivantes pour la période 2020-2025 :

- Intervention sur 5 immeubles « Ville aux Roses 3 » construits en 1971 :
  - o Réhabilitation légère de 108 logements entre 2022 et 2025 : sols, toitures, ventilation.
- Intervention sur 18 immeubles « Ville aux Roses 4 » construits en 1975 :
  - o Démolition de 48 logements en 2022 : 15 et 21 rue Jacquard et 8 rue Galilée ;
  - o Réhabilitation lourde de 224 logements (dont 32 seront proposés à la vente) entre 2022 et 2025 : toitures ; façades, parties communes, réfection des pièces humides, mise aux normes électriques, accessibilité PMR, embellissements intérieurs, créations de balcons, changement de la typologie des logements, installation d'ascenseurs sur deux bâtiments ;
  - o Démolition de 16 logements en 2025 : 23 et 25 rue Jacquard, deux bâtiments qui seront utilisés en opération tiroir pendant les travaux de réhabilitation.

La réhabilitation thermique des 224 logements « Ville aux Roses 4 » est ambitieuse. Elle vise en effet le niveau « Bâtiment Basse Consommation » soit un gain de consommation de 80 kilowatts / heure d'énergie primaire / m<sup>2</sup> grâce à l'isolation des bâtiments qui continueront d'être raccordés au réseau de chaleur urbain bois énergie – solaire – gaz. Les 108 logements « Ville aux Roses 3 » feront l'objet d'une réhabilitation thermique ultérieurement.

Habitat 44 prévoit également la création de 20 logements sociaux à l'étage d'un nouvel immeuble qui accueillera l'agence du bailleur social sur le foncier libéré par la démolition des immeubles 23 et 25 rue Jacquard et la construction d'une maison relais de 15 logements qui sera proposée en gestion à l'association « Une Famille Un Toit » sur le foncier libéré suite à démolition depuis 2012 des 50 logements des 3 immeubles qui étaient situés face au 4 et 8 rue Jacquard.

Parallèlement, la Ville de Châteaubriant programme le réaménagement des espaces publics avec notamment la création d'une place publique entre le centre socio-culturel et le multi-accueil petite enfance sur l'emprise libérée par la démolition des immeubles situés 21 rue Jacquard et 8 rue Galilée. Une réorganisation de la circulation dans cette rue Galilée et les rues adjacentes est également prévue pour sécuriser l'accès à l'école primaire, conforter la circulation piétonne et structurer une coulée verte nord-sud.

Une convention pluriannuelle vous est proposée en annexe pour formaliser ce projet de renouvellement urbain du quartier de la Ville aux Roses avec Habitat 44, l'Etat et la Ville de Châteaubriant.

Ce dossier a été examiné lors de la commission « Equilibre et Développement du territoire – Habitat - Urbanisme » réunie le 1<sup>er</sup> avril dernier.

### **DECISION**

Compte tenu de ces éléments, le conseil communautaire décide :

- 1) d'approuver la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier de la Ville aux Roses 2020-2025 à signer avec Habitat 44, l'Etat et la Ville de Châteaubriant ;
- 2) de déléguer au bureau le soin d'adopter tout avenant à cette convention pluriannuelle et la convention spécifique au versement de la participation de la communauté de communes à Habitat 44 pour les travaux de rénovation énergétique ;
- 3) d'autoriser M. le Président ou M. le Vice-Président délégué à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité

Fait et délibéré à Châteaubriant,  
Le 15 avril 2021

Le Président,

Alain HUNAUT

AR-Préfecture

044-200072726-20210416-536-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 16-04-2021

Publication le : 16-04-2021

Conseil Communautaire du



Le Président,  
  
Alain HUNAUT



# **CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER LA VILLE AUX ROSES COMMUNE DE CHATEAUBRIANT**

**2020 - 2025**

Il est convenu entre :

HABITAT 44, OPH de Loire-Atlantique représenté par son Directeur Général, M. Jean Noël FREIXINOS, ci-après désigné « le co-porteur de projet »,

La ville de Châteaubriant, représentée par la 1<sup>ère</sup> Adjointe au Maire, Mme Catherine CIRON autorisée par délibération du conseil municipal du 31 mars 2021, ci-après désigné « le co-porteur de projet »,

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, établissement public de coopération intercommunale (EPCI), représentée par son président M. Alain HUNault, autorisé par délibération du conseil communautaire du 15 avril 2021, ci-après désigné « le co-porteur de projet » dans le cadre de la politique de la Ville,

L'État, représenté par le Préfet de département de Loire Atlantique

Ce qui suit :

## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| <i>PRÉAMBULE</i> .....   | 5  |
| <i>LES DÉFINITIONS</i> .....   | 6  |
| <i>TITRE I - LE QUARTIER DE LA VILLE AUX ROSES</i> .....   | 7  |
| <i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i> .....   | 7  |
| Article 1. Les éléments de contexte .....  | 7  |
| Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain .....                                 | 8  |
| Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville .....                  | 8  |
| Article 2.2 Les objectifs urbains du projet.....   | 8  |
| Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet.....                            | 10 |
| Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain             | 10 |
| Article 4. La description du projet urbain .....   | 10 |
| Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) .....  | 10 |
| Article 4.2 La description de la composition urbaine .....   | 10 |
| Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux par rapport au PLH..... | 12 |
| Article 5. La stratégie de diversification résidentielle en faveur de la mixité .....                            | 12 |
| Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle .....                              | 12 |
| Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions .....  | 13 |
| Article 6.1. Modalités de concertation avec les locataires.....  | 13 |
| Article 6.2. Indications sur les loyers et les charges des logements occupés (tarif 2020) .....                  | 13 |
| Article 6.3. Présentation de la Charte de relogement .....   | 13 |
| Article 7. La gouvernance et la conduite de projet .....   | 13 |
| Article 7.1 La gouvernance et le pilotage .....  | 13 |
| Article 7.2 La conduite de projet .....  | 14 |
| Article 7.3 La participation des habitants.....  | 15 |
| Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage .....   | 15 |
| Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation .....   | 15 |
| Article 8. L'accompagnement du changement .....  | 16 |
| Article 8.1 La participation des habitants-locataires : .....  | 16 |
| Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants .....                                | 17 |
| Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier .....  | 17 |
| <i>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION</i> .....          | 18 |
| Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel .              | 18 |
| Article 9.1 Les opérations du programme cofinancées par les partenaires dans le cadre de la convention .....     | 18 |

|   |  |           |
|---|--|-----------|
| Article 9.2   | Les opérations du programme – Financements.....  | 18        |
| Article 9.2.2   | <i>Les opérations bénéficiant des financements de la Région.....</i>   | 18        |
| Article 9.2.3   | <i>Les opérations bénéficiant des financements du Département.....</i>   | 19        |
| Article 9.2.4   | <i>Les opérations bénéficiant des financements de la Communauté de communes de<br/>Châteaubriant-Derval .....</i>  | 19        |
| Article 9.2.5   | <i>Les opérations bénéficiant des financements de la Banque des territoires .....</i>  | 19        |
| Article 9.2.6   | <i>Les opérations bénéficiant de financements d’Action Logement.....</i>   | 19        |
| Article 10.   | Le plan de financement des opérations programmées.....   | 19        |
| Article 11.   | Les modalités d’attribution et de versement des financements .....   | 19        |
| Article 11.1  | Les modalités d’attribution et de versement des financements pour la démolition de 64<br>logements par Habitat 44 .....  | 19        |
| Article 11.1.1  | <i>Les modalités d’attribution et de versement des subventions de l’Etat.....</i>  | 19        |
| Article 11.1.2  | <i>Les modalités d’attribution et de versement des financements de la Banque des territoires20</i>   |           |
| Article 11.1.3  | <i>Les modalités d’attribution et de versement des financements d’Action logement.....</i>   | 20        |
| Article 11.2  | Les modalités d’attribution et de versement des financements pour la réhabilitation lourde du<br>programme immobilier « Ville aux roses 4 » par Habitat 44 .....                                       | 20        |
| Article 11.2.1  | <i>Les modalités d’attribution et de versement des subventions de la Région.....</i>   | 20        |
| Article 11.2.2  | <i>Les modalités d’attribution et de versement des subventions de la Communauté de<br/>communes de Châteaubriant-Derval .....</i>  | 21        |
| Article 11.2.3  | <i>Les modalités d’attribution et de versement des financements de la Banque des territoires21</i>   |           |
| Article 11.3  | Les modalités d’attribution et de versement des financements pour la construction d’une<br>résidence sociale destinée à accueillir l’association « une famille un toit » (UFUT) par Habitat<br>44..... | 21        |
| Article 11.4  | Les modalités d’attribution et de versement des financements pour la construction de<br>l’agence d’Habitat 44 par Habitat 44 .....   | 21        |
| Article 11.5.   | Les modalités d’attribution et de versement des financements pour l’aménagement des<br>espaces extérieurs par la ville de Châteaubriant .....  | 22        |
| <b>TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....</b> |  | <b>23</b> |
| Article 12.   | Les modalités de suivi du projet.....  | 23        |
| Article 12.1  | Le reporting annuel - Les revues de projet - Les points d’étape.....   | 23        |
| Article 13.   | Les modifications du projet.....   | 23        |
| Article 13.1  | Avenant à la convention pluriannuelle .....  | 23        |
| Article 13.2  | Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de<br>la convention .....  | 23        |

## PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - o A – Programme Urbain et plan du projet
  - o B – Programme d’Habitat 44
  - o C – Synthèse des financements mobilisables ;
  - o D – Décision attributive de financement de la DDTM dans le cadre de la MOUS ;
  - o E – Contribution financière de la Banque des territoires ;
  - o F – Les aides d’Action Logement ;
  - o G – Les Subventions pour la rénovation énergétique de la Communauté de communes de Châteaubriant-Derval.

## LES DÉFINITIONS

- **Les « porteurs de projet »** sont les responsables 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 », ou « programme urbain »**, est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par l'ensemble des partenaires financiers.
- **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 de concours financiers

## TITRE I - LE QUARTIER DE LA VILLE AUX ROSES

La présente convention porte sur le quartier prioritaire politique de la ville suivant :

- La Ville aux Roses, Châteaubriant, département de la Loire-Atlantique (44),

Un plan de situation de l'ensemble du quartier est présenté en annexe A.

## TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 1. Les éléments de contexte

#### Diagnostic ayant conduit au projet

Situé sur le quartier classé prioritaire au titre de la politique de la ville depuis 2014 par l'Etat et ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de ville 2015-2020 signé le 11 septembre 2015 et prorogé jusqu'au 31/12/2022, avec la Ville de Châteaubriant et la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, ce patrimoine ancien de 516 logements (48 pour « La Ville aux Roses 1 », 57 pour « La Ville aux Roses 2 », 107 pour « La Ville aux Roses 3 » et 304 pour « La Ville aux Roses 4 ») ne correspond plus aux typologies de logements attractifs actuellement. Cet ensemble pâtit d'un défaut d'attractivité intrinsèque (logements peu accessibles, obsolètes dans leurs configurations – petits séjours quelles que soient les typologies – et dans leur équipement intérieur...) et extrinsèque lié à l'image du quartier et à la faible tension de la demande locative locale pour ce type d'immeuble collectif avec cette typologie de logement.

Ce patrimoine a fait l'objet d'investissements importants durant la dernière décennie :

- 7M€ ont permis de résidentialiser (espaces verts, entrées et halls...), le quartier entre 2012 et 2014. Cependant les constats opérés ensuite ont confirmé que ces travaux n'ont pas été de nature à modifier profondément l'image du quartier et l'attractivité de l'offre locative ;
- 1,3 M€ ont été consacrés à des travaux sur l'enveloppe des bâtiments des groupes Ville aux Roses 1 et 2 en 2018. Ces deux groupes (105 logements) sont ceux qui sont les plus attractifs. Ils ne pâtissent pas d'une forte vacance (entre 2 et 6%).

Parallèlement, la Communauté de communes mobilise chaque année une dotation de 70 000 € et la Ville également 30 000 € par an, pour contribuer aux cotés de l'Etat aux actions engagées dans le cadre du contrat de ville. A titre d'exemple l'implantation de mobiliers, principalement sur le parc public des Droits de l'enfant, a été engagée par la Communauté de Communes et la Ville sur la base des propositions du conseil citoyen créé dans le cadre du contrat de ville pour un montant de 300 000 € de 2018 à 2020. Des aménagements en faveur des mobilités douces ont été initiés conformément au PGD (plan global des déplacements).

De même, la Communauté de Communes a engagé la construction du centre socio culturel intercommunal situé rue Jacquard. Le coût de cet équipement, qui a ouvert en septembre 2020, est chiffré à hauteur de 1 248 000 € HT.

La Communauté de communes a également accompagné financièrement à hauteur de 100 000 € la réalisation de l'antenne du foyer des jeunes travailleurs située sur le quartier de la ville aux roses.

## 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

#### Un plan de référence et une étude urbaine qui préfigurent le futur quartier

Un plan de référence a été élaboré en 2017 dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage portée par la Communauté de Communes et confiée à une équipe d'urbanistes. Coconstruit avec le conseil citoyen, Il a abouti à un plan guide fixant les grands principes d'aménagement du quartier et sa connexion avec les autres secteurs de l'agglomération. Dans la continuité, une étude urbaine pilotée par la Ville a permis en 2018 de définir une stratégie de repositionnement de ce quartier dans l'offre de logements de la commune.

Les conclusions de ces démarches sont partagées par l'ensemble des acteurs dont l'Office. Elles vont dans le sens d'une reconfiguration du quartier autour d'une nouvelle trame viaire et verte. Ce projet est porté par la Commune de Châteaubriant. Ce décloisonnement du quartier serait réalisé en lien avec la reconfiguration prochaine du collège et le réseau des équipements publics existants (école publique, multi-accueil, centre socio-culturel intercommunal et locaux associatifs). Cette reconfiguration ville accompagne par ailleurs la démolition de 64 logements et des travaux conséquents sur le patrimoine d'Habitat 44 subsistant afin de redonner au quartier une attractivité nouvelle.

### Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

#### Les objectifs de l'Office

L'objectif d'Habitat 44 sur cette opération est de quatre ordres :

- Accompagner l'effort de la collectivité pour reconfigurer le quartier par ses espaces publics ;
- Reconfigurer l'offre locative sociale par une diminution du parc situé sur ce quartier, une diversification des modes d'habiter, et une requalification des bâtiments ;
- Améliorer la performance énergétique des logements ;
- Reconstituer sur la commune une offre nouvelle mieux adaptée à la demande, notamment les besoins des personnes âgées/personnes à mobilité réduite et les publics spécifiques (maison relais avec l'association « Une Famille Un Toit » et hébergement pour publics en souffrance psychique avec l'association « Les Eaux Vives »).

Plusieurs contraintes fortes existent sur la partie « démolition » du projet. Elles sont de l'ordre :

- Technique au regard des capacités de relogement/déménagement des locataires des logements concernés,
- Financière puisque le plan de financement de cette opération est ambitieux mais ne bénéficiera pas du cadre ANRU.

#### Les objectifs de la Ville de Châteaubriant

Ces objectifs portent sur :

- **L'aménagement d'espaces publics structurants.** « Faire Lieu », asseoir la vie sociale du quartier sur des espaces porteurs de sens, nécessite qu'à l'occasion de la réorganisation « des pleins et des vides », des lieux soient aménagés en place publique ou en espace de convivialité. L'aménagement de ces sites doit permettre de renouveler le vocabulaire

paysager, proposer une structure globale associant grand paysage, trame arborée et espaces du quotidien.

- **La sécurisation et la diversification des modes de déplacement.** L'ouverture du quartier sur la Ville et notamment sa connexion au maillage viaire nécessite une évolution des principes de desserte et le développement de réseaux dédiés tant à la circulation cyclable, qu'aux piétons ou au Cbus.

### **Les objectifs de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval**

A l'échelle de l'intercommunalité, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a fixé l'objectif suivant :

- Développer une offre de logements répondant à l'objectif d'une augmentation de la population de 6 000 à 8 000 habitants supplémentaires entre 2018 et 2040 à l'échelle intercommunale en :
  - Recherchant une diversité des tailles de logements ;
  - Favorisant l'existence d'une offre locative répondant à la demande des jeunes ménages et de personnes âgées ;
  - Mettant en place des logements adaptés à tous notamment aux personnes à mobilité réduite.

A l'échelle de la Ville de Châteaubriant, le SCoT se décline dans un Programme Local de l'Habitat (PLH), un contrat de ville et des services intercommunaux à destination de la population qui se traduisent par les objectifs suivants :

- Maintenir sur le long terme au moins le taux actuel autour de 17% ou 18% de logements sociaux sur la Ville de Châteaubriant en combinant la réduction et l'adaptation de l'offre en collectif devenue inadaptée sur le quartier de la Ville aux Roses et la création d'une nouvelle offre plus importante répondant aux attentes et aux besoins de la population en renouvellement urbain, en centre-ville et en construction sur des nouveaux quartiers en périphérie.
- Poursuivre la mise en œuvre des quatre piliers du contrat de ville 2015-2020 : cohésion sociale (sport, animation / action sociale, prévention / santé, éducation), développement économique (demande et offre d'emploi), renouvellement urbain, cadre de vie, gouvernance et citoyenneté avec notamment la participation du conseil citoyen qui pourra bénéficier de l'appui du nouveau centre socio-culturel intercommunal construit dans le quartier.
- Bien articuler le projet avec le fonctionnement des équipements et services intercommunaux : multi-accueil, centre socio culturel intercommunal, transports collectifs et mobilités actives, collecte des déchets, nouvelle annexe du foyer jeunes travailleurs soutenue dans son fonctionnement par la Communauté de Communes.

## **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 d'intégrer durablement le quartier concerné, 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.

Plusieurs leviers complémentaires sont mobilisés pour mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain afin de répondre aux enjeux d'attractivité et de mixité sociale et fonctionnelle du quartier :

- La mobilisation du conseil citoyen : acteur clé de la mutation du quartier et de la volonté exprimée d'une ouverture sur le reste de la Ville, le conseil citoyen sera associé aux différentes phases du projet urbain.
- La participation des habitants-locataires et des acteurs associatifs.
- Les engagements réciproques des différents partenaires.

## **Article 4. La description du projet urbain**

### **Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)**

- Une image du quartier requalifiée.
- Une échelle de bâti en transition entre le quartier et les environs.
- Des porosités fortes entre le quartier et son contexte.
- Un enjeu de mixité sociale.
- Un accompagnement à l'emploi.
- Une trame bleue et verte très présentes.
- Un axe César Franck redynamisé.
- Des mobilités douces et une circulation apaisée.

Le programme urbain ainsi que le plan de la ville (Etude en cours) sont présentés en Annexe A.

### **Article 4.2 La description de la composition urbaine**

#### **Pour la ville de Châteaubriant**

- **Aménager un espace public d'interface entre la Ville et le quartier.** Entre le centre socio culturel intercommunal, le multi-accueil, l'office municipal des sports, le centre des impôts, le gymnase de la Ville aux roses, le collège, la future agence d'Habitat 44, l'ensemble bâti constitué par le café, l'épicerie associative de l'association culturelle turque, et la mosquée, se dessine un espace aujourd'hui à restructurer. Cet espace est à la fois une porte d'entrée et une centralité. L'espace aménagé doit traduire cette double identité.

- **Ouvrir le quartier sur la Ville.** Le quartier est riche de beaux espaces paysagers, d'une offre importante d'équipements. Ces espaces et ces lieux sont souvent à l'intérieur, sur les arrières, peu visibles depuis l'espace public. Le programme de démolitions doit permettre de donner à voir cette profondeur, ouvrir, rendre lisible. En complément, il sera nécessaire de donner du sens aux espaces libérés. Place publique, lieux publics doivent prendre place dans cette épaisseur révélée. La connexion du quartier à la Ville trouvera dans le renforcement et la structuration de la trame verte et bleue, un outil pertinent de reconnexion. La trame verte et bleue est une structure, c'est aussi un linéaire, des espaces verts et ouverts. Autant de supports de déplacement et d'évolution qui permettront de multiplier les usages, les occasions de pénétrer dans le quartier en transitant par exemple par la voie verte.
- **Structurer les mobilités, les diversifier et les sécuriser.** La modification du schéma de desserte interne au quartier répond à la volonté de favoriser les mobilités douces et d'apaiser les circulations. D'autre part, la connexion du quartier au maillage cyclable de la Ville, nécessite que des continuités soient organisées, soit par aménagement de voies existantes, soit par création. Par ailleurs, dans un environnement urbain fortement marqué par la présence de la voiture, le confort du piéton est essentiel. Elargissement de trottoir, trottoir paysager, généreux espaces publics doivent permettre de donner aux piétons et notamment aux enfants, toute leur place dans le quartier.

#### **Pour la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval**

- Apporter une réponse aux enjeux identifiés dans le plan guide élaboré en 2017 avec le conseil citoyen :
  - Connecter davantage le quartier aux dynamiques de la Ville,
  - Penser la ville comme un tout,
  - Co-produire avec les habitants des différents quartiers,
- Animer un lieu socio-culturel :  
Ce lieu, dédié à l'animation de la vie sociale, accueille le centre socio-culturel intercommunal et l'association Rencontres. Des espaces mutualisés permettront aux différents acteurs de la ville et de l'intercommunalité de bénéficier d'un équipement au cœur du quartier.
- Animer le conseil citoyen :  
Le conseil citoyen sera associé à la préparation et l'animation des actions de concertation et de communication.

#### **Pour Habitat 44 Un programme de travaux ambitieux**

Habitat 44 a défini un programme de travaux ambitieux qui doit permettre tout à la fois de reconfigurer le quartier dans son ensemble et de redonner un cycle de vie au patrimoine de la Ville aux Roses 4, en augmentant son attractivité. Ce programme est composé des éléments suivants :

- La démolition de 64 logements sur le groupe Ville aux Roses 4 pour anticiper le projet urbain de la ville.
- Une rénovation ambitieuse des 224 logements restants de la Ville aux roses 4 portée par des objectifs significatifs de basse consommation énergétique à atteindre (BBC rénovation). L'orientation recherchée par Habitat 44 s'inscrit dans une logique de construction durable permettant ainsi de réduire les besoins énergétiques des locataires. La volonté de l'Office est d'améliorer le confort thermique des logements et de participer activement à la réduction des charges de chauffage. Ce programme de travaux ambitieux sur le plan énergétique (Isolation Thermique par l'Extérieur de l'ensemble des façades, isolation des combles perdus et des chéneaux, changement de menuiseries, Ventilation Mécanique Contrôlée) s'accompagne d'une réhabilitation complète des communs, du clos et du couvert. L'Office oriente également son programme de travaux dans les

parties privatives. Ainsi les logements bénéficieront d'une rénovation importante (revêtement de sol, réfection des pièces humides, mise en sécurité électrique...). Cette dernière s'illustre également par l'amélioration de la fonctionnalité des logements et la création de nouvelles typologies d'appartements. Afin de répondre aux enjeux de maintien à domicile, Habitat 44 souhaite également inscrire des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite dans son offre locative. Pour ce faire le programme de travaux prévoit, au 1 et 3 rue des frères Lumière, de réhabiliter des logements en améliorant leur accessibilité (création d'ascenseur, motorisation des portes de hall, modification des pièces humides).

- La Ville aux Roses 3 bénéficiera également d'un programme de réhabilitation. Ce dernier s'articulera dans un premier temps autour de la rénovation des toitures, de leurs isolations et du changement des revêtements de sols. Une requalification plus importante sera menée ultérieurement.

Le volume de démolition de cette première phase, cumulé à la reconfiguration du quartier par l'aménagement des espaces publics et à une rénovation d'ampleur permettra de redonner à ce secteur une attractivité nouvelle.

Les coûts de construction d'une offre nouvelle constituée d'une maison relais d'une part, et d'une nouvelle agence et de nouveaux logements sociaux accessibles et adaptés au vieillissement au 21/23 rue Jacquard d'autre part, ne sont pas inclus dans ce total mais viendront compléter la reconfiguration du quartier.

**Le programme d'Habitat 44 est présent en annexe B.**

#### **Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux par rapport au PLH**

Des opérations sont aujourd'hui engagées pour reconstituer en partie les logements démolis, l'objectif étant également de reconstituer l'offre en dehors du quartier de la ville aux roses, nous pouvons citer :

- L'opération, sur le lotissement des Coteaux de la Borderie avec un programme de 19 logements individuels groupés ;
- Des opérations à définir sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) secteur 1 d'Action Cœur de Ville.

### **Article 5. La stratégie de diversification résidentielle en faveur de la mixité**

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

Des actions de diversification résidentielle sont programmées dont certaines d'ores et déjà engagées :

- La création d'une extension du foyer de jeunes actifs de 12 logements en transformation d'usage de 8 logements au 7 rue Branly (ouvert depuis septembre 2020).
- La création de 4 logements de fonction pour le collège de la Ville aux Roses en transformation d'usage de 8 logements au 7 Branly.
- La réhabilitation et la résidentialisation du bâtiment 1/3/5 Branly en vue de sa mise en vente encadré par le dispositif « vente HLM » (32 logements).
- La réalisation de l'agence de proximité d'Habitat 44 et de logements sociaux sur le foncier libéré après démolition 21/25 rue Jacquard.
- La réalisation d'une maison relais d'une vingtaine de places en lien avec l'association « Une Famille Un Toit » sur le foncier 4/8 rue Jacquard.

## Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

### Article 6.1. Modalités de concertation avec les locataires

Les modalités de concertation avec les habitants sont présentées, pour avis et validation, aux représentants des Associations de locataires. L'ensemble de ces modalités est décrit dans une charte de la réhabilitation et du relogement.

Une réunion publique présentant les enjeux de l'étude urbaine et la première déclinaison du plan d'actions a été programmée avec la commune et l'intercommunalité, le 11 octobre 2019.

Un dispositif d'information récurrente et de réunions de concertation à mesure de l'avancement du projet est associé à la démarche, en coordination avec les parties prenantes.

### Article 6.2. Indications sur les loyers et les charges des logements occupés (tarif 2020)

Les loyers moyens pratiqués avant réhabilitation se décomposent comme suit :

| Typologie    | Nombre lgts | Surface habitable moyenne | Surface corrigée moyenne | Loyer mensuel logement (tarif 2020) | Loyer mensuel au m2 (tarif 2020) | Provision mensuelle de charges (eau et chauffage inclus) |
|--------------|-------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--|
| T01          | 28          | 36,00                     | 73,11                    | 205,85 €                            | 2,86 €                           | 90,91 €  |
| T02          | 88          | 47,00                     | 86,58                    | 247,88 €                            | 2,86 €                           | 110,10 €   |
| T03          | 84          | 66,00                     | 105,39                   | 301,75 €                            | 2,86 €                           | 146,71 €   |
| T04          | 24          | 76,71                     | 119,17                   | 341,18 €                            | 2,86 €                           | 173,33 €   |
| <b>Total</b> | <b>224</b>  | <b>55,93</b>              | <b>95,44</b>             | <b>272,83 €</b>                     | <b>2,86 €</b>                    | <b>128,20 €</b>  |

En fonction des travaux réalisés, il est prévu d'augmenter les loyers dans la limite des plafonds de la convention APL, voire de mobiliser le dispositif de « troisième ligne de quittance ».

### Article 6.3. Présentation de la Charte de relogement

Une charte de relogement a été présentée au Conseil de concertation locative d'Habitat 44 le 24 octobre 2019. Elle a obtenu un avis favorable à l'unanimité des représentants des associations des locataires.

Ce projet de charte définit les grands principes de relogement :

- L'accompagnement des habitants,
- La recherche de logement,
- L'organisation des déménagements,
- Les prises en charge financière par Habitat 44.

## Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

### Article 7.1 La gouvernance et le pilotage

La gouvernance du projet est partenariale et le partage des responsabilités entre Habitat 44, la commune et l'EPCI, est organisé de la façon suivante :

- Ville de Châteaubriant :
  - Compétente plus particulièrement en matière d'aménagement, d'urbanisme règlementaire, de politiques de cohésion sociale (culture, sport, vie associative, enfance, éducation, parentalité...)
- Habitat 44 :
  - Compétent sur ces opérations de réhabilitations, démolitions et aménagement sur ses emprises foncières
- Communauté de communes Châteaubriant-Derval :
  - Compétente en matière d'aménagement de l'espace, de logement, de mobilité, de prévention et gestion des déchets, développement économique et d'emploi, d'action sociale, de petite enfance, d'enfance, de jeunesse et de culture.

Ces 3 partenaires assurent le co-pilotage du projet global de transformation du quartier de la Ville aux Roses. Chacun interviendra dans son domaine de compétence technique.

Les autres partenaires seront associés à la gouvernance en fonction de leurs champs d'intervention.

- **Pilotage d'ensemble du projet**

**Un comité de pilotage** pour le suivi du projet « Ville aux Roses » regroupe les représentants :

- du Préfet de la politique de la ville,
- de la Ville de Châteaubriant,
- de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval,
- d'Habitat 44,
- de la DDTM,
- de la Région des Pays de la Loire,
- du Département de Loire-Atlantique,
- d'Action Logement,
- de la Banque des territoires.

Ce comité de pilotage se réunit **autant que de besoin avec au minimum 3 réunions** par an.

**Un comité technique** constitué des mêmes représentants techniques des institutions signataires et partenaires se réunit **autant que de besoin avec au minimum 4 réunions** par an.

Afin de garantir l'articulation avec le Contrat de Ville, des points sur l'évolution du projet sont réalisés lors du Comité de pilotage du Contrat de Ville.

**Une instance de coordination et validation technique**, rassemblant tous les acteurs locaux du projet ; Ville de Châteaubriant, Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, Habitat 44 se réunira autant que de besoin et au moins une fois par trimestre.

## **Article 7.2    La conduite de projet**

La conduite du projet est assurée par un binôme de pilotes d'opérations représentant la Ville de Châteaubriant et Habitat 44.

### Article 7.3 La participation des habitants

La participation des habitants au projet urbain se fera dans le cadre d'actions de concertation, de communication, mises en œuvre de façon coordonnée avec Habitat 44, le conseil citoyen, le centre socio-culturel intercommunal et la Ville.

Le centre socio-culturel intercommunal sera également relais auprès des acteurs associatifs du quartier pour les informer régulièrement et les associer aux démarches participatives.

### Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet 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 :

- **Ville de Châteaubriant**

Le comité de pilotage interne à la ville de Châteaubriant est composé de :

- Monsieur Alain HUNAULT, Maire
- Madame Catherine CIRON, Première adjointe
- Monsieur Philippe PADIOLEAU, Adjoint urbanisme travaux
- Madame Céline GALLAND-PLUMEJAULT, Adjointe environnement mobilité douces
- Madame Christine BOURDEL, Adjointe familles proximité
- Madame Catherine COIFFE, Directrice générale des services
- Monsieur Franck BOISTEAU, Directeur général adjoint
- Monsieur Philippe SIMON, Directeur de l'urbanisme, pilote d'opération
- Madame Sarah SHEIKH la Cheffe de projet Cœur de Ville
- Monsieur Sébastien DERBANNE, Directeur des services techniques

La Ville de Châteaubriant a contracté un marché d'études avec l'agence SETUR de Rennes. Sa mission est d'accompagner la Ville dans l'élaboration du projet, sa formalisation technique et réglementaire, sa mise en œuvre opérationnelle.

- **Habitat 44**

Compte tenu de l'enjeu majeur de ce projet, Habitat 44 a décidé de constituer une équipe pluridisciplinaire composée de :

- Un chef de projet assisté d'un responsable d'affaire réhabilitation
- Une équipe de proximité avec
  - Le directeur de l'agence Loire Bretagne
  - Le coordonnateur technique
  - Un conseiller logement
  - Un conseiller clientèle

Un comité de pilotage interne à Habitat 44 se réunit une fois par mois sous la présidence du Directeur général.

### Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

Evaluation du projet urbain : Le projet porte sur une amélioration du cadre de vie, la création d'espaces publics structurants et des déplacements doux sécurisés et plus globalement des circulations apaisées. L'évaluation s'attachera donc à définir des critères quantitatifs et qualitatifs en lien avec les objectifs énoncés.

## **Article 8. L'accompagnement du changement**

### **Article 8.1 La participation des habitants-locataires :**

La participation constitue une priorité de la politique de la ville depuis ses origines. Le principe de « co-construction » est maintenant inscrit dans la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Elle a pour ambition de donner toute sa place aux habitants des quartiers prioritaires dans l'élaboration des projets de territoire et la mise en œuvre des actions dont ils sont les premiers bénéficiaires. Cette participation se concrétise notamment par la mise en place des conseils citoyens.

La participation des habitants-locataires dans un processus continu est à la fois une condition de réussite et une fin en soi, d'où l'importance :

- D'une implication des habitants dans le fonctionnement du site et dans la réalisation d'actions collectives sur le quartier.
- D'une implication des habitants dans l'élaboration des diagnostics (ex : diagnostic en marchant).
- De s'appuyer sur les conseils citoyens et d'autres instances représentatives comme les conseils de locataires, associations de parents d'élèves, associations de quartier...

Les co-porteurs du projet s'attacheront à apporter une vigilance toute particulière à cette participation en phase d'élaboration du projet, pendant et après les travaux, ceci afin d'assurer une gestion du site avec les habitants pour « assurer » la durabilité des investissements réalisées.

C'est un temps essentiel d'appropriation du projet par les habitants, d'acceptation des modalités de changement, de reconnaissance mutuelle des acteurs, de leurs impératifs, de continuité de gestion des objectifs qualitatifs.

#### 1/ Phase d'élaboration du projet :

Cette phase, co-animée par le responsable local d'Habitat 44 et la Ville de Châteaubriant, avec l'appui de la directrice du centre socio-culturel intercommunal, s'attachera à prendre en compte les usages des habitants, les attentes des gestionnaires, à anticiper les modalités et les coûts de gestion futurs. Il s'agira aussi de s'interroger sur l'impact du projet en matière d'entretien et de vie sociale.

#### 2/ En phase travaux :

L'objectif de garantie de la qualité du cadre de vie imposera de limiter les nuisances subies par les habitants, ce qui passera notamment par une bonne communication, une optimisation des procédures mises en place, en particulier dans les logements, et par une bonne sécurisation des chantiers.

Cette phase sera co-animée par le responsable technique d'Habitat 44, et par le responsable des services techniques de la Ville avec l'appui de la directrice du centre socio-culturel.

#### 3/ Les travaux achevés :

Il conviendra d'adapter les modalités d'entretien et de gestion des espaces (répartition des responsabilités entre les partenaires) à la nouvelle configuration du quartier. Il s'agira également d'évaluer au fil de l'eau les conséquences de cette requalification urbaine.

Cette phase sera co-animée par le responsable local d'Habitat 44, le responsable des services techniques de la Ville avec l'appui de la directrice du centre socio-culturel.

Tout au long de ces phases, les pilotes de l'opération doivent pouvoir coanimer des échanges avec les habitants. Une demande d'implication des associations du quartier, du conseil citoyen ou du centre socio-culturel intercommunal sera également envisagée.

Il conviendra par ailleurs de définir les modalités de participation des habitants : de l'information à l'implication, le curseur sera à placer pour chacune de ses phases et devra être communiqué clairement aux intéressés.

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

L'insertion par l'activité économique est un enjeu majeur afin notamment de contribuer à l'augmentation du niveau de revenu des habitants qui est le principal critère de classement prioritaire du quartier au titre de la politique de la ville par l'Etat.

A ce titre, la communauté de communes et la ville mènent régulièrement des actions en concertation étroite avec le service public de l'emploi et l'ensemble des partenaires de l'insertion.

La facilitation de la gestion des clauses d'insertion dans les marchés publics figure parmi ses actions. Ces clauses permettent en effet aux bénéficiaires d'acquérir une expérience professionnelle réelle qui contribue à la réussite de leur parcours.

La communauté de communes et la ville mobilisent les partenaires prescripteurs (Pôle Emploi, Unité Emploi du Département, Mission Locale, CAP Emploi...) et les opérateurs locaux (Ateliers et Chantiers du Pays de la Mée, Insérim, Groupement des Employeurs par l'Insertion et la Qualification BTP...) pour permettre aux habitants du quartier de bénéficier de ces clauses d'insertion.

A titre d'exemple, 4 500 heures sont prévues au titre de la clause d'insertion dans le marché de réhabilitation du collège public de la Ville aux Roses mis en œuvre par le Conseil départemental de Loire-Atlantique. Une telle démarche est en cours d'étude avec le CD44 et Habitat 44 dans le cadre de son programme de rénovation urbaine.

## **Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier**

Le quartier de la Ville aux Roses est un marqueur urbain et social très fort. Il témoigne d'une évolution de la pensée urbaine mais aussi de mutations sociales très importantes. Il a été une réponse à un besoin. Il est devenu un cadre de vie, inscrit dans un parcours de vie.

Le centre socioculturel intercommunal pourra initier, soutenir et/ou accompagner les actions portées par les acteurs locaux afin de retracer la mémoire de ces instants de vie, mémoire du site et de ses évolutions.

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

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

#### Article 9.1 Les opérations du programme cofinancées par les partenaires dans le cadre de la convention

- Par la ville de Châteaubriant en qualité de maître d'ouvrage :
  - ✓ Aménagement des espaces publics
- Par Habitat 44 en qualité de maître d'ouvrage :
  - ✓ Démolition de 64 logements sur le programme immobilier « Ville aux Roses 4 »
    - ❖ Phase 1 – démolition de 48 logements en 2022 : 15 et 21 rue Jacquard et 8 rue Galilée
    - ❖ Phase 2 – démolition de 16 logements en 2025 : 23 et 25 rue Jacquard, deux bâtiments utilisés en opération tiroir pendant les travaux de réhabilitation.
  - ✓ Réhabilitation lourde de 224 logements sur le programme immobilier « Ville aux Roses 4 ».

Le programme immobilier de la Ville aux Roses 4 comportait 304 logements avant sa requalification. Parmi ces 304 logements sociaux, 8 ont fait l'objet d'une transformation en 12 places de foyer de jeunes travailleurs (livrés en août 2020), 8 autres sont en cours de reconfiguration pour être vendus au Département de Loire-Atlantique en 2021 pour y loger les fonctionnaires du collège. Enfin, 64 logements sont destinés à la démolition. Ainsi, 224 logements vont faire l'objet d'une réhabilitation lourde parmi lesquels 32 logements seraient proposés à la vente. Il est estimé que le prix de vente de ces logements couvrira leur prix de revient. **C'est donc un financement pour les 192 logements restants (224-32) qui est sollicité.**

- ✓ Construction d'une résidence sociale destinée à être gérée par l'association « Une Famille Un Toit » (UFUT),
- ✓ Construction de l'agence d'Habitat 44 et de logements sociaux.

#### Article 9.2 Les opérations du programme – Financements

##### Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de l'Etat

- ✓ Ville de Châteaubriant - Aménagement des espaces publics
- ✓ Habitat 44 - Démolition de 64 logements sur le programme immobilier « Ville aux Roses 4 »
- ✓ Habitat 44 – Construction d'une résidence sociale gérée par l'association UFUT
- ✓ Habitat 44 – Construction d'une vingtaine de logements sociaux

##### Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de la Région

- ✓ Ville de Châteaubriant - Aménagement des espaces publics

- ✓ Habitat 44 - Réhabilitation lourde du programme immobilier « Ville aux Roses 4 »

*Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant des financements du Département*

- ✓ Ville de Châteaubriant - Aménagement des espaces publics

*Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval*

- ✓ Habitat 44 - Réhabilitation lourde du programme immobilier « Ville aux Roses 4 »

*Article 9.2.5 Les opérations bénéficiant des financements de la Banque des territoires*

- ✓ Habitat 44 - Démolition de 64 logements sur le programme immobilier « Ville aux Roses 4 »
- ✓ Habitat 44 - Réhabilitation lourde du programme immobilier « Ville aux Roses 4 »
- ✓ Habitat 44 - Construction d'une résidence sociale gérée par l'association UFUT
- ✓ Habitat 44 - Construction d'une vingtaine de logements sociaux

*Article 9.2.6 Les opérations bénéficiant de financements d'Action Logement*

- ✓ Habitat 44 - Démolition de 64 logements sur le programme immobilier « Ville aux Roses 4 »

## **Article 10. Le plan de financement des opérations programmées**

*Le plan de financement des opérations mentionnées ci-dessus est détaillé **en annexe C** « Synthèse des financements ».*

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

*Les modalités détaillées de versement des financements sont décrites dans les conventions spécifiques déclinées avec chaque financeur.*

### **Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des financements pour la démolition de 64 logements par Habitat 44**

*Article 11.1.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Etat*

- Au titre du fonds national des aides à la pierre (FNAP)

Une enveloppe de 320 000 € est attribuée dans le cadre du fonds national des aides à la pierre correspondant à 5 000 € par logement démolit.

Cet engagement devra faire l'objet d'une convention spécifique.

- Au titre de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)

Une enveloppe prévisionnelle de 84 000 € est attribuée dans le cadre de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) correspondant à 50% des coûts salariaux estimés des personnels d'Habitat 44 chargés des relogements des locataires de logements à démolir.

La décision de subvention pour l'année 2020 correspondant à un montant de 15 816 € est inscrite sous le n°2020DD04400004. Cette dernière est présentée en **annexe D**.

#### *Article 11.1.2 Les modalités d'attribution et de versement des financements de la Banque des territoires*

Sur la base du dispositif actuel, la remise d'intérêts « RIAD » serait effective si l'ordre de service de la démolition est lancé avant le 31/12/2022. Les travaux effectifs devraient avoir lieu dans les 12 mois post OS et réceptionnés dans les 24 mois post engagement des travaux. Ces contraintes pourraient faire perdre à Habitat 44, 80 000 € d'économies d'annuités RIAD sur la 2ème phase de démolition si le projet glisse (16 logements aux 23 et 25 rue Jacquard ne rentreraient pas dans ces conditions).

Or, dans son courrier du 9 octobre 2020 (**en annexe E**), la Banque des territoires s'engage à maintenir, par le dispositif « RIAD » qui serait prolongé au-delà de 2022, un équivalent-subvention à hauteur de 320 000€ correspondant à 5 000 € par logement démolit. La contrainte calendaire de réalisation des démolitions ne risquerait plus de pénaliser Habitat 44.

#### *Article 11.1.3 Les modalités d'attribution et de versement des financements d'Action logement*

La convention n°1047976 du 21/07/2020 présentée en **annexe F** conclue entre Habitat 44 et Action logement services octroie à Habitat 44 une subvention de 512 000 € correspondant à 8 000 € par logement démolit.

L'octroi de ces subventions est conditionné (article 3 de la convention) par l'obtention avant le 31 décembre 2022 de l'autorisation de la décision de démolir "DID" de la Préfecture. Un permis de démolir est valable 3 ans renouvelable 2 fois un an (5 ans au total).

### **Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des financements pour la réhabilitation lourde du programme immobilier « Ville aux Roses 4 » par Habitat 44**

#### *Article 11.2.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de la Région*

- ✓ Habitat 44 - Réhabilitation lourde du programme immobilier « Ville aux Roses 4 »

A la date d'écriture de la convention, les échanges avec la Région n'ont pas permis d'identifier des financements précis (Direction de la transition énergétique et environnement, contrat de territoire, etc.). Cette réhabilitation pourrait néanmoins être financée dans le cadre de la nouvelle programmation du FEDER 2021-2027 gérée par la Région dont les conditions d'octroi restent à définir.

*Article 11.2.2 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval*

Dans le cadre de l'actualisation du Programme Local de l'Habitat 2020-2025, une subvention de 480 000 € est accordée par la Communauté de communes de Châteaubriant-Derval (courrier du 22/12/2020 suite au conseil communautaire du 17/12/2020 présentée en annexe G pour financer les travaux de rénovation énergétique des logements locatifs sociaux de la Ville aux Roses 4.

Cette subvention porte ainsi sur les 224 logements réhabilités (192+32). La vente potentielle d'une partie de ces logements n'entraînera pas de remboursement de la subvention.

Cet engagement devra faire l'objet d'une convention spécifique.

*Article 11.2.3 Les modalités d'attribution et de versement des financements de la Banque des territoires*

Dans son courrier du 9 octobre 2020 (**en annexe E**), la Banque des territoires précise que le prêt « Eco-prêt » actuel finançant les opérations de réhabilitation énergétique à taux bonifié sera maintenu au-delà de 2022. Selon les modalités d'octroi de la Banque des territoires et le programme de réhabilitation actuels, cet éco-prêt est estimé à 14 000 € par logement soit 2 688 000 €.

Dans ce même courrier, la Banque des territoires indique qu'un prêt de haut de bilan bonifié (report du remboursement du capital et des intérêts pendant 20 ans puis remboursement sur 10 ans) à hauteur de 10 000 € par logement pourra être proposé si l'enveloppe n'est pas consommée en 2022. Ils s'engagent également à étudier la possibilité d'augmenter le droit à un financement à taux fixe au-delà du plafond de 6000 € par logement.

**Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des financements pour la construction d'une résidence sociale destinée à accueillir l'association « Une Famille Un Toit » (UFUT) par Habitat 44**

Ce projet étant à l'étude, les financements correspondants n'ont pas encore été étudiés et donc sollicités. Ils seront étudiés postérieurement.

**Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des financements pour la construction de l'agence d'Habitat 44 par Habitat 44**

Ce projet étant à l'étude, les financements correspondants n'ont pas encore été étudiés et donc sollicités. Ils seront étudiés postérieurement.

## **Article 11.5. Les modalités d'attribution et de versement des financements pour l'aménagement des espaces extérieurs par la ville de Châteaubriant**

Ce projet étant à l'étude, les financements correspondant n'ont pas encore été tous étudiés et sollicités.

### *Article 11.5.1. Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Etat*

- Au titre de la dotation de soutien à l'investissement local (DSIL)

Les aménagements des espaces extérieurs peuvent bénéficier de financements dans le cadre d'une programmation annuelle de la DSIL.

- Au titre de la Politique de la Ville

Des financements peuvent être sollicités dans le cadre des crédits de la politique de la ville.

### *Article 11.5.2. Les modalités d'attribution et de versement des subventions de la Région*

A la date d'écriture de la Convention, les échanges avec la Région n'ont pas permis d'identifier des financements prévus.

Ex : Contrat de territoire, ou nouvelle programmation Feder 2021 – 2027 gérée par la Région dont les conditions d'octroi restent à définir.

Toutefois les financements seront sollicités dès que les critères seront connus

### *Article 11.5.3. Les modalités d'attribution et de versement des subventions du Département*

- Au titre des crédits dédiés à la Politique de la Ville, une enveloppe d'un montant de 400 000 euros est réservée pour l'aménagement du quartier de la Ville aux Roses.

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

### Article 12. Les modalités de suivi du projet

#### Article 12.1 Le reporting annuel - Les revues de projet - Les points d'étape

Le projet associe trois univers complémentaires : le logement, l'espace public, les habitants. Le reporting annuel synthétisera l'ensemble des actions programmées et les conditions de leur mise en application, tant en phase étude, qu'en phase travaux ou en phase post-travaux (pendant 1 an après la fin des travaux).

Le reporting annuel sera présenté lors d'un comité de pilotage (COFIL) qui conclura une année civile.

Sa rédaction sera coordonnée par les pilotes d'opération.

Ces projets seront validés lors de COFIL que précéderont des comités techniques. Ils feront l'objet d'une large concertation.

Les COFIL seront l'occasion d'arbitrer mises en actions du projet mais aussi la programmation des actions initiées dans le cadre de la participation des habitants.

Chaque comité de pilotage permettra de faire un point d'étape. Les COFIL seront au minimum au nombre de 3 par an.

### Article 13. Les modifications du projet

#### Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

La présente convention peut faire l'objet d'avenant. L'avenant est présenté lors d'un COFIL et signé par l'ensemble des parties avant le COFIL de reporting annuel.

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

Des modifications mineures peuvent être apportées à la convention pluriannuelle. Elles font l'objet d'une proposition d'insertion lors d'un COFIL. Elles sont transmises pour analyse préalable avec l'ordre du jour du COFIL. Ces modifications sont mentionnées dans le reporting annuel.

Fait à ..... ; Le.....

En quatre exemplaires originaux

Pour Habitat 44

Pour la Ville de Châteaubriant

Pour la Communauté de Communes

Pour L'Etat

Châteaubriant-Derval

AR-Préfecture

044-200072726-20210416-536-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 16-04-2021

Convention pluriannuelle - Projet de Renouvellement Urbain du quartier

Publication le : 16-04-2021

Page 24/24



Le Président,

Alain HUNAUT

# Ville aux Roses : projet de requalification urbaine et paysagère

**Notice descriptive**  
*Phase APS*

Démolition-reconstruction  
partielle et requalification  
des espaces publics privi-  
légiant la sécurisation des  
déplacements doux



# VILLE AUX ROSES : UNE DEMOLITION DE 64 LOGEMENTS QUI PERMET DE CREER DES ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS

*A l'occasion de précédentes études de programmation urbaine et de prospective, la question du devenir de l'organisation structurelle du quartier de la Ville aux Roses a été posée. La conclusion de ces réflexions a été que ce quartier présentait des points faibles et parmi ceux-ci, trois paraissaient plus prégnants que les autres.*

*En premier lieu, le constat urbain et l'échange avec les habitants et le comité consultatif a conduit à identifier le **besoin d'ouverture du quartier sur la Ville** comme un objectif majeur de tout projet urbain à envisager sur cette entité urbaine.*

*En second point, il est apparu que la structure en escargot était génératrice d'une **atomisation du tissu au détriment d'une lecture globale**.*

*Enfin, l'**absence d'un espace public structurant**, fédérateur, malgré la présence d'équipements a été considérée comme un point faible.*

*Le projet patrimonial du bailleur social Habitat 44, a établi qu'il lui fallait consentir à la suppression d'une cinquantaine de logements pour résorber son parc inadapté, vacant.*

*Ces démolitions programmées ont été intégrées comme un potentiel à exploiter pour asseoir un projet urbain qui vise à répondre aux trois objectifs précédemment énoncés, Ouvrir le quartier sur la Ville, aérer le quartier et créer des transitions entre entités au sein du quartier, créer un cœur de quartier.*



## DES DEMOLITIONS QUI DEVIENNENT LE SUPPORT DU PROJET URBAIN.

Le choix des démolitions d'immeubles résulte de critères patrimoniaux, propres au bailleur social et de critères urbains spécifiques qui prennent en compte les trois objectifs précédemment énoncés.

Les démolitions permettent en effet :

- De rompre la forme en escargot de deux ilots
- De créer un vaste espace libre de constructions
- D'aérer le tissu urbain
- De créer des connexions visuelles entre diverses entités urbaines (intérieures et extérieures au quartier).

Fort de ces opportunités foncières issues des démolitions programmées, le projet urbain a cherché à :

- Structurer le quartier autour d'un pôle d'usages fédérateur associant des équipements, du commerce, des espaces publics,
- Réorganiser les déplacements pour réduire la place de la voiture, sécuriser les déplacements piétons-cycles
- Désimperméabiliser les sols et accroître la renaturation des espaces,
- Résidentialiser les abords des immeubles.

La démolition programmée d'une soixantaine de logements regroupés en 4 immeubles et la reconstruction d'un seul immeuble portant tout à la fois le projet de nouvelle agence Habitat 44 et d'une quinzaine d'appartements, libèrera du foncier pour renforcer la continuité des espaces publics et des cheminements doux et de sécuriser les déplacements des habitants à l'intérieur du quartier en privilégiant, la marche et le vélo.

Le quartier de la Ville aux Roses compte de nombreux équipements ou services fédérateurs, citons notamment le centre socio culturel intercommunal, le multi-accueil, l'office municipal des sports, le centre des impôts, le gymnase de la Ville aux roses, le collège, la future agence d'Habitat44, l'épicerie associative de l'association culturelle turque. Pour autant aucun espace ne se dessine qui, aujourd'hui, ne structure et anime le quartier, ni ne tisse des ponts avec l'ensemble de la ville.

L'espace central à créer doit à la fois être une porte d'entrée et une centralité. L'espace à aménager doit traduire cette double identité.

### **Ouvrir le quartier sur la Ville**

Le quartier est riche de beaux espaces paysagers, d'une offre importante d'équipements. Ces espaces et ces lieux sont souvent à l'intérieur, sur les arrières, peu visibles depuis l'espace public. Le programme de démolitions doit permettre de donner à voir cette profondeur, ouvrir, rendre lisible. En complément, il sera nécessaire de donner du sens aux espaces libérés. Place publique, lieux publics doivent prendre place dans cette épaisseur révélée. La connexion du quartier à la Ville trouvera dans le renforcement et la structuration de la trame verte et bleue, un outil pertinent de reconnexion. La trame verte et bleue est une structure, c'est aussi un linéaire, des espaces verts et ouverts. Autant de supports de déplacement et d'évolution qui permettront de multiplier les usages, les occasions de pénétrer dans le quartier en transitant par exemple par la voie verte.

### **Structurer les mobilités, les diversifier et les sécuriser**

La modification du schéma de desserte interne au quartier répond à la volonté de favoriser les mobilités douces et d'apaiser les circulations. D'autre part la connexion du quartier au maillage cyclable de la Ville, nécessite que des continuités soient organisées, soit par aménagement de voies existantes, soit par création. Par ailleurs, dans un environnement urbain fortement marqué par la présence de la voiture, le confort du piéton est essentiel. Elargissement de trottoir, trottoir paysager, généreux espaces publics doivent permettre de donner aux piétons et notamment aux enfants, toute leur place dans le quartier.

## LA DEMOLITION, OPPORTUNITE DE RECOMPOSITION URBAINE :



L'immeuble, comme cela est visible la photo ci-contre, fragmente l'espace public. Sa démolition offre l'opportunité de disposer d'un vaste espace public traversant.

Cet espace public traversant regroupe par ailleurs, le Multi-accueil Petit Castel, le nouveau centre socio-culturel, la future agence d'Habitat 44, le gymnase de la Ville aux roses. Il intègre au sud-ouest le parking de gestion des entrées-sorties du groupe scolaire.

**Cet espace public est donc amené à évoluer d'un espace « résidentielisé » à une Place publique centrale.**



*Simulation de l'impact de la démolition de l'immeuble*

Comme le figure la simulation ci-dessus, la suppression de l'immeuble permet d'ouvrir des perspectives qui mettent en relation l'intérieur du quartier et ses abords. L'aération consécutive à la démolition devient le support d'une reconnexion du quartier avec la Ville.

L'identité de l'espace public, initialement pressenti comme accompagnant la création d'une voie qui devait la traverser, a été modifiée au profit d'une place piétonne.

L'organisation de la circulation veut privilégier les déplacements doux, leur sécurisation. Pour autant, il est nécessaire de garantir aux résidents une offre de stationnement suffisante.

Le stationnement, comme on le voit sur la photo ci-dessus, est une composante centrale du paysage du quartier. Nécessaire, il en est aussi un vecteur d'altération visuelle, une forme de « pollution ». Il convient donc dans le projet de satisfaire un besoin et de faire d'une contrainte, une force.

### **Une école au cœur du quartier, un avantage et des contraintes :**

Lors du travail de concertation avec le Conseil Citoyen, le sujet de la gestion des accès à l'école, a été une thématique récurrente des échanges.

Lors des travaux d'aménagement du parc des Droits de l'enfant, cet accès a été amélioré par la suppression des haies et la « sécurisation » induite du cheminement.

Le projet de requalification des espaces publics doit compléter les réponses à apporter aux usagers et aux riverains.

Insérée au cœur du quartier et en situation de « cul de sac », l'école organise un peu la vie du quartier. Elle a ses temps forts que sont les entrées-sorties.

Sa position « en cul de sac » conduit à engorger la voie publique attenante aux immeubles, de véhicules qui, pour certains ne font que déposer des enfants de primaires, pour d'autres cherchent une place, tournent, prennent des places réservées aux riverains, se stationnent en double-file pour emmener les enfants de maternelle....

Alors même qu'ils habitent le quartier, une part très faible des parents, vient à pieds.

Il est donc nécessaire d'apaiser la circulation aux abords de l'école pour sécuriser les déplacements doux et en renforcer l'intérêt et l'attrait. Il faut aussi offrir une organisation efficace des stationnements en proposant du stationnement courte durée et du dépose-minutes.

Le choix a donc été fait d'une « résidentialisation » du cul-de-sac. Un aménagement spécifique filtrera les accès qui ne seront le fait que des résidents. La gestion des automobiles des usagers de l'école se fera en amont, par le biais d'un parking organisé en sens unique dissocié de la circulation urbaine et offrant du stationnement courte durée et du dépose minute.

Ce parking sera raccordé à une allée piétonne paysagée, sécurisée, dissociée de la circulation, amenant à l'école primaire et maternelle.

### **Un quartier connecté au réseau de chaleur :**

Le quartier de la Ville aux roses est connecté au réseau de chaleur urbain depuis la création de celui-ci.

Les travaux de démolition et de rénovation des bâtiments vont avoir des conséquences sur les besoins en chaleur.

Un travail de coordination entre le gestionnaire du réseau COFELY, le bailleur social et la Ville est engagé depuis le début de la phase maîtrise d'œuvre.

### **Un objectif qui associe le déploiement des circulations douces et le renforcement de la trame verte et bleue :**

L'une des qualités patrimoniales du quartier de la Ville est qu'il dispose de vastes espaces verts arborés. C'est un de ses points forts et un vecteur essentiel de la qualité du cadre de vie.

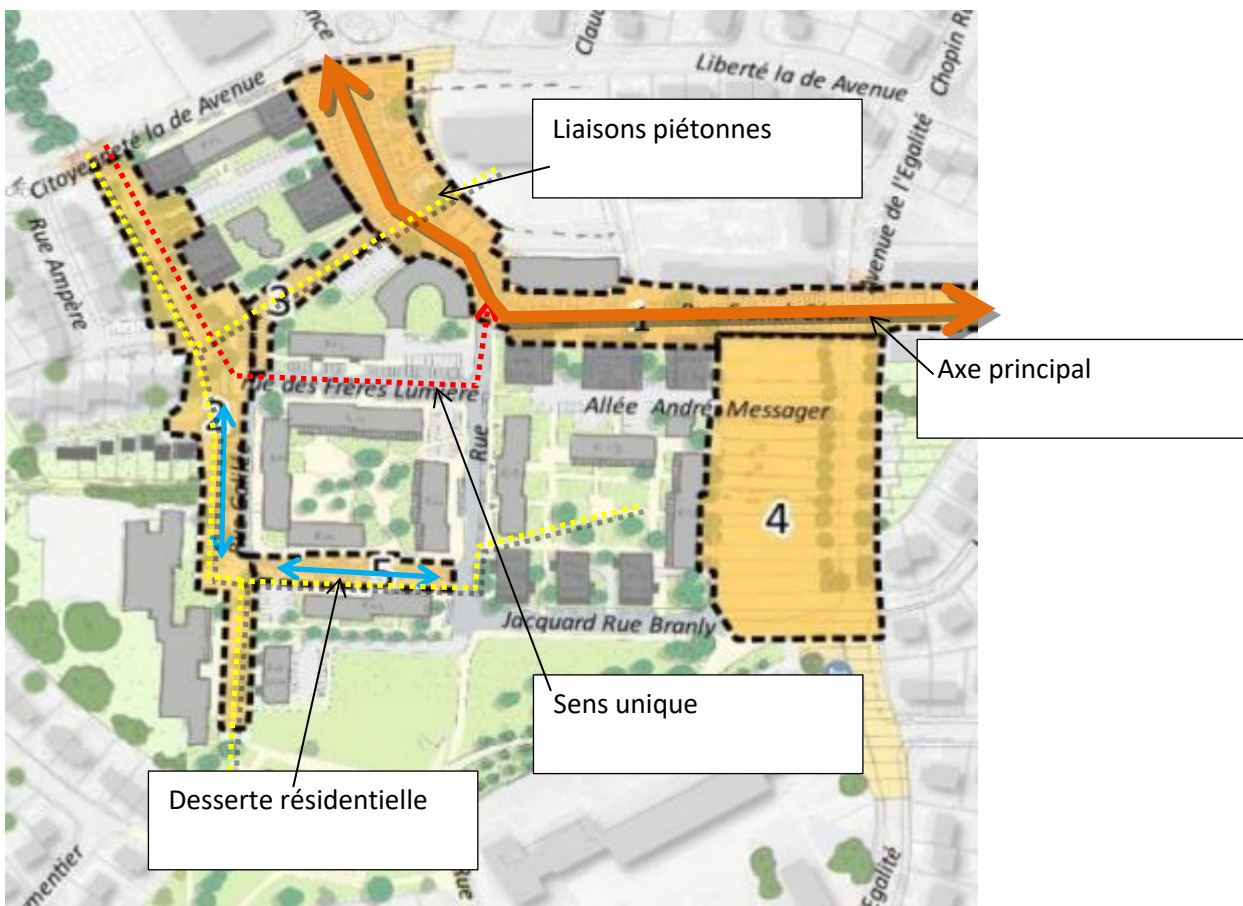
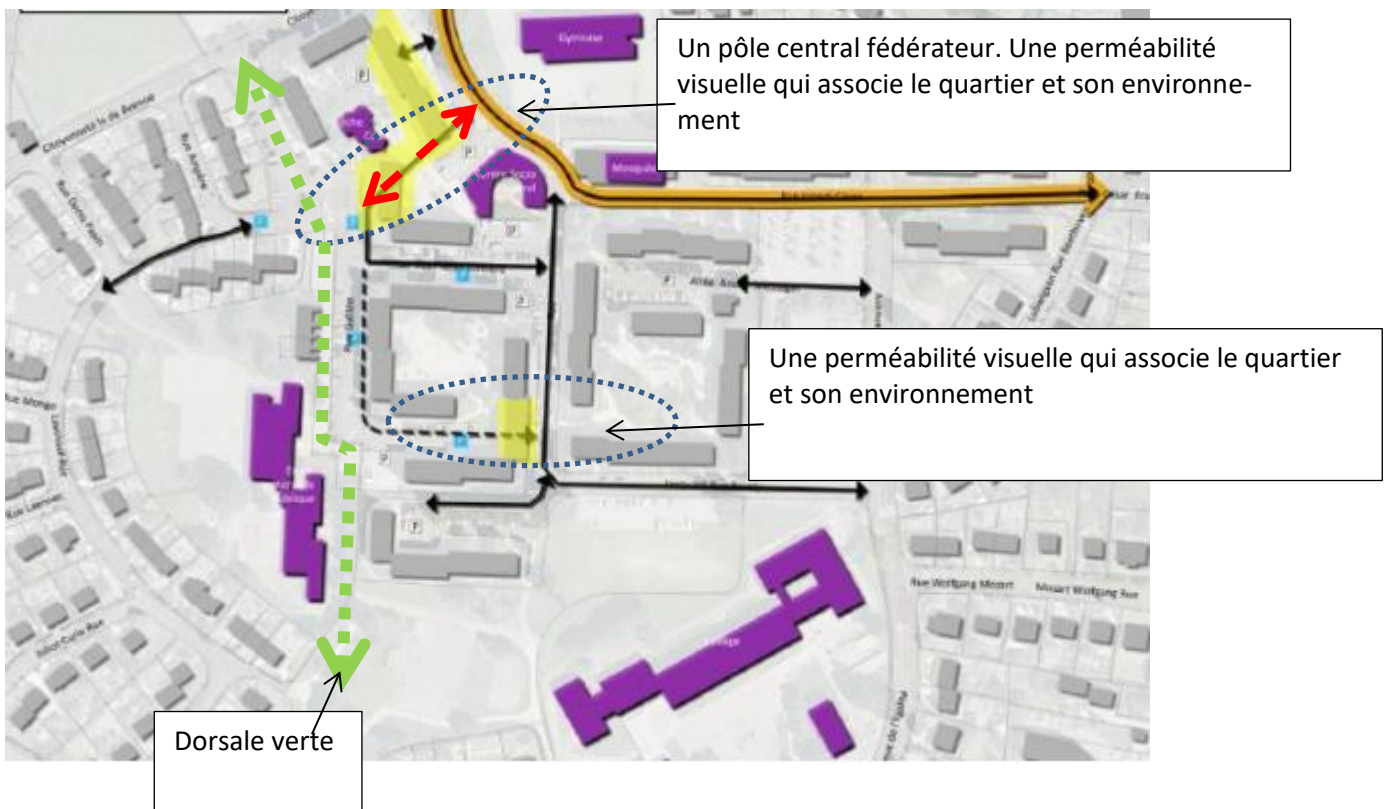
En opposition, ce quartier se caractérise aussi par ses vastes aires enrobées dédiées au stationnement.

De par sa situation, le quartier est connecté à la voie verte au sud et est proche des rives de la Chère au nord.

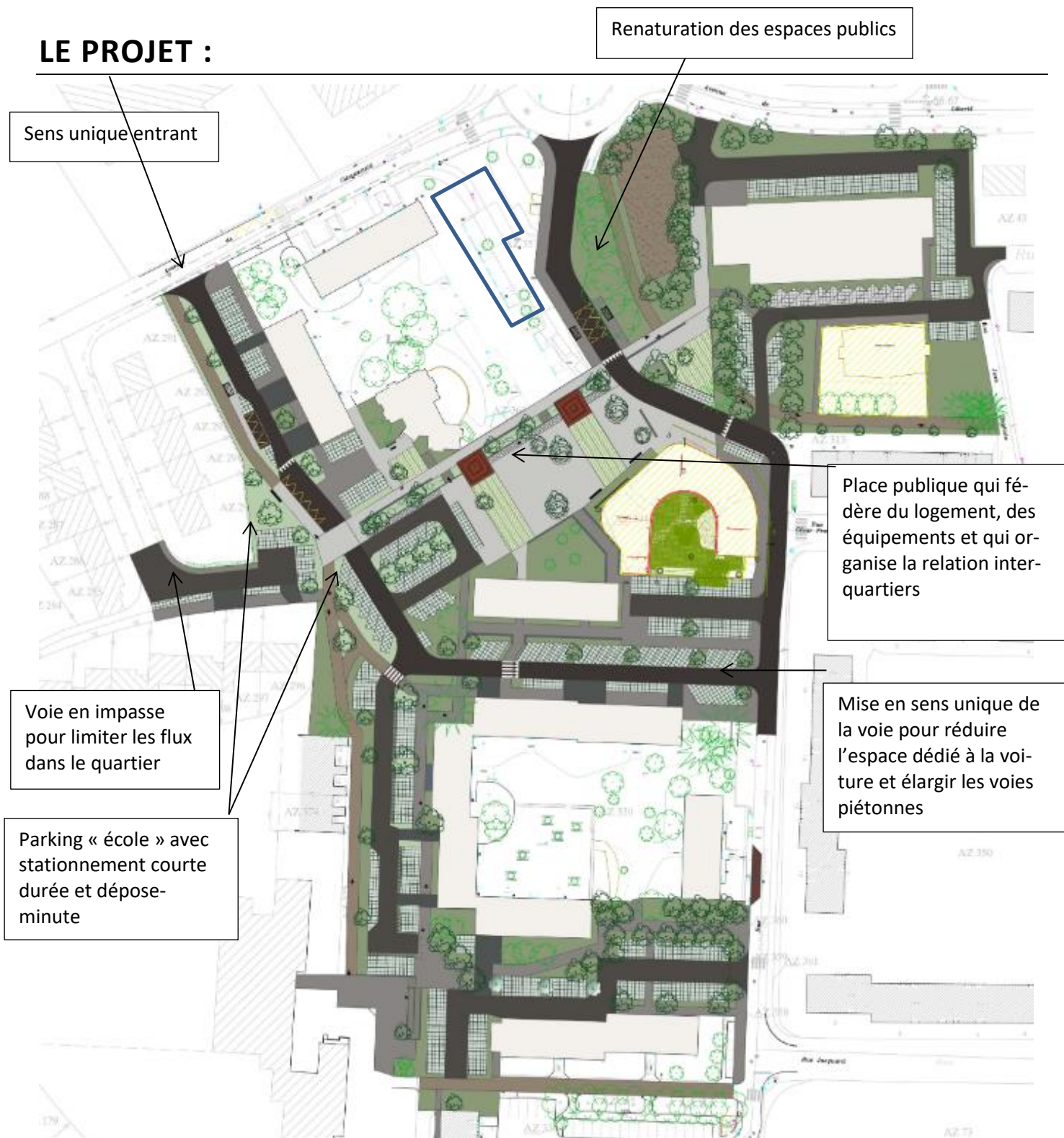
Le projet doit donc conforter une trame verte et bleue qui assure la connexion entre l'ensemble paysager et environnemental de la voie verte et la vallée de la Chère.

Le confinement a par ailleurs conforté l'idée de proposer, dans un quartier d'appartements, des espaces publics qualitatifs qui, par leur aménagement, participent à la lutte contre le réchauffement climatique et les îlots de chaleur.

# LES GRANDS PRINCIPES DU PROJET



## LE PROJET :



La réorganisation des espaces publics telle que figurée ci-dessus fait apparaître une modification substantielle des espaces.

### La voirie est divisée en deux ensembles :

- Une voirie ouverte à la circulation de l'entrée nord de la rue Galilée à la rue des Frères Lumière :
  - Voirie en sens unique du nord au sud
  - Stationnement résidentiel
  - Accès au stationnement public « école »
- Une voirie réservée à la circulation résidentielle depuis l'angle de la rue Galilée et des Frères Lumière :
  - Voirie avec accès résidentialisé,

- Stationnement résidentiel
- Voie en impasse

**La trame principale de circulation piétonne privilégie les grands axes :**

- Nord-sud : coulée verte
- Est-Ouest : entre le parking « école » et le gymnase
- Est-ouest entre l'école et l'intérieur du quartier.

**Une place centrale traversante structure l'ensemble du quartier :**

- Espace mixte qui associe :
  - le stationnement public (une trentaine de places),
  - de grands espaces ouverts
  - des équipements publics (multi-accueil, centre socio-culturel intercommunal, future agence Habitat 44)
  - une diversité d'usages



# LES COMPOSANTES DU PROJET :

## Une place centrale :

Le projet s'articule autour d'une place principale qui associe les équipements que sont le centre socio-culturel, le multi-accueil, la future agence d'Habitat 44, le gymnase.

Cette place, piétonne, paysagée, sera structurée par l'implantation de kiosques ouverts qui seront le support d'une multitude d'usage (marchés, animation, causeries...). Des bancs et des plantations, des murets, compléteront le dispositif urbain. Cette place ouverte sur le gymnase au Nord-est, sur le quartier résidentiel au sud-ouest, sur l'entrée du quartier au nord-ouest et sur le centre socio-culturel au sud-est, sera la clé de voûte du protocole d'ouverture du quartier sur son environnement.

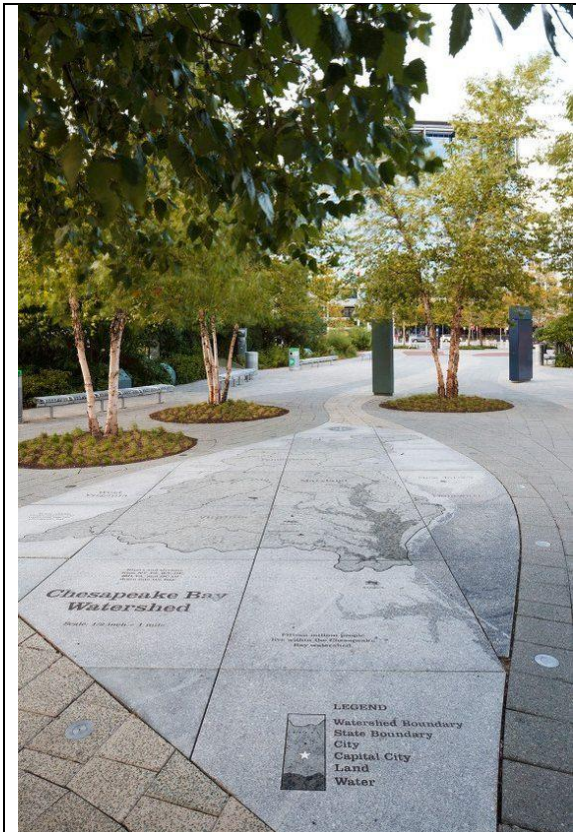


Implantation de kiosque permettant d'une part d'intégrer la sous-station pour l'un des kiosques et pour l'autre, plus ouvert de servir de lieu d'usages diversifiés. Se poser, discuter, s'abriter. Les débords de toiture permettront de créer de l'ombre. Le second kiosque sera plus ouvert. Il sera associé à des bancs.





Le sol de la place centrale sera composé d »allées en béton et de surfaces en sablé stabilisé.  
 Un calepinage, dans le prolongement des kiosques viendra fractionner la place.  
 Des arbres plantés en îlots compléteront l'allée plantée et bordée d'une noue paysagère.  
 Les limites de l'aire extérieure du multi-accueil seront recomposées.  
 Des bancs seront disposés à différents points de la placette.  
 Une borne foraine sera installée pour les animations.  
 La placette sera éclairée.

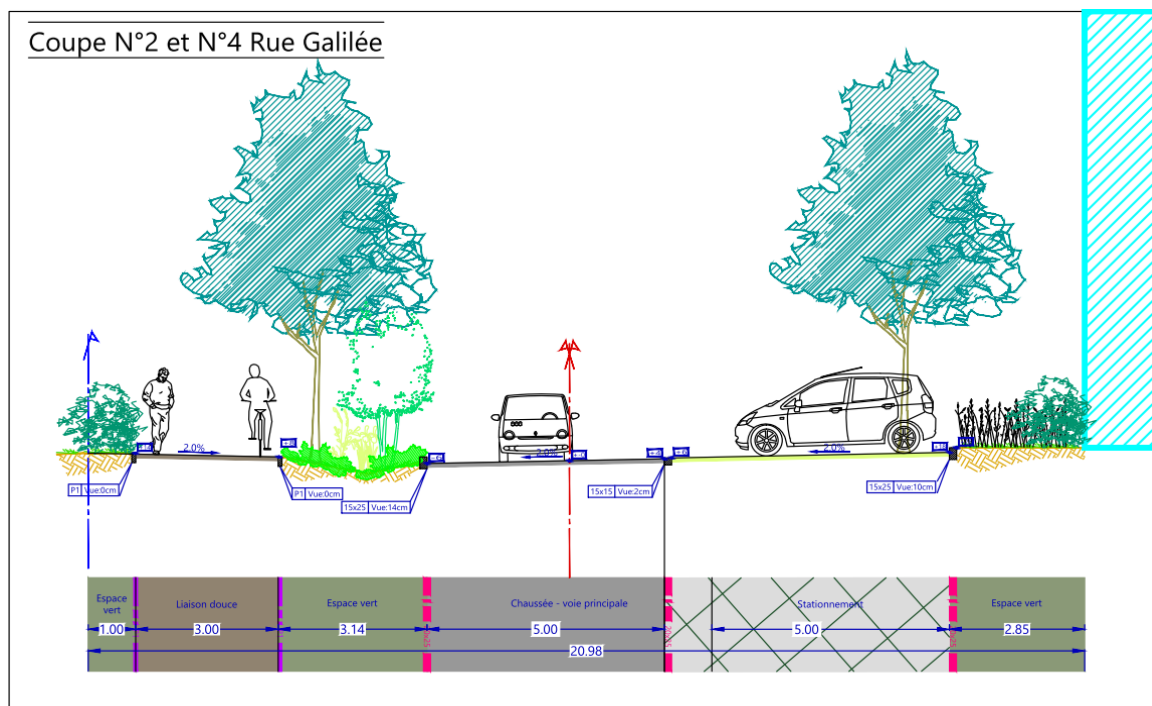


## La coulée verte :

La coulée verte le long de la rue Galilée, tout comme la rive nord de la place centrale ou les abords du gymnase, sera bordée par une noue paysagère.



Coupe N°2 et N°4 Rue Galilée



## La recomposition de la desserte de l'école :

Il semblait important que le stationnement résidentiel et le stationnement d'usage lié aux entrées-sorties de l'école se cumulent. Aussi, a-t-il été décidé de dissocier les deux offres et d'améliorer la desserte piétonne de l'école depuis l'intérieur du quartier, pour réduire le recours à la voiture.

Le parking « école » sera implanté au nord de la coulée verte piétonne. Au sortir de ce parking ou du dépose-minute, les enfants emprunteront une allée sécurisée.

Les stationnements des immeubles au sud du site de projet seront résidentialisés.



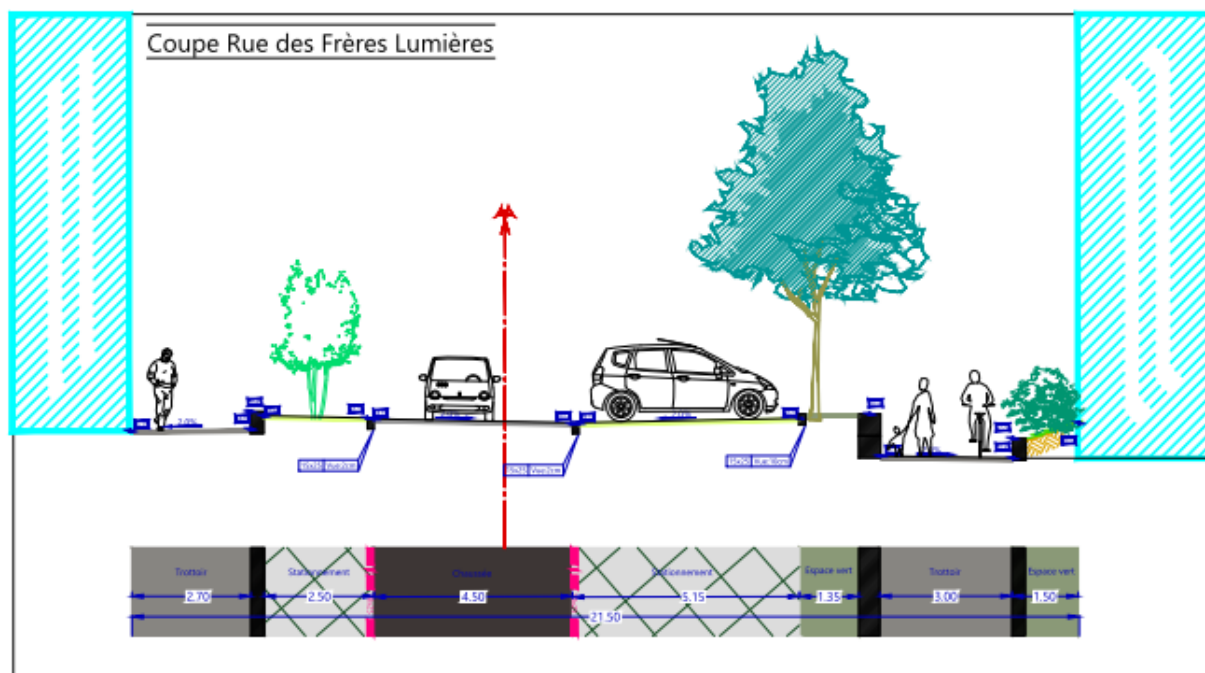
43 places de stationnement sont réservées pour la gestion de l'école et deux dépose-minute..

## La mise en sens unique de la rue Galilée-Frères Lumière :

La réduction de la place de la voiture au bénéfice du paysage et des circulations douces se traduit par la mise en sens unique de la rue Galilée et des Frères Lumière.



Les aires de stationnement seront traitées en revêtements perméables.  
L'utilisation du stationnement en épi et du stationnement latéral le long de la rue des frères lumière, conjugués à la mise en sens unique, permettra de proposer des circulations piétonnes plus larges.



L'objectif est de dégager les pieds d'immeubles et de gérer la différence de niveaux entre les rdc semi-enterrés et la rue.

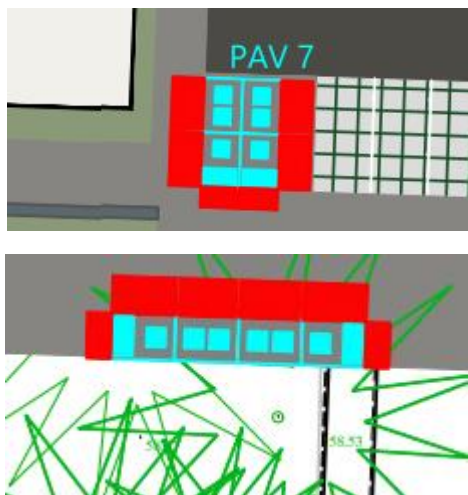
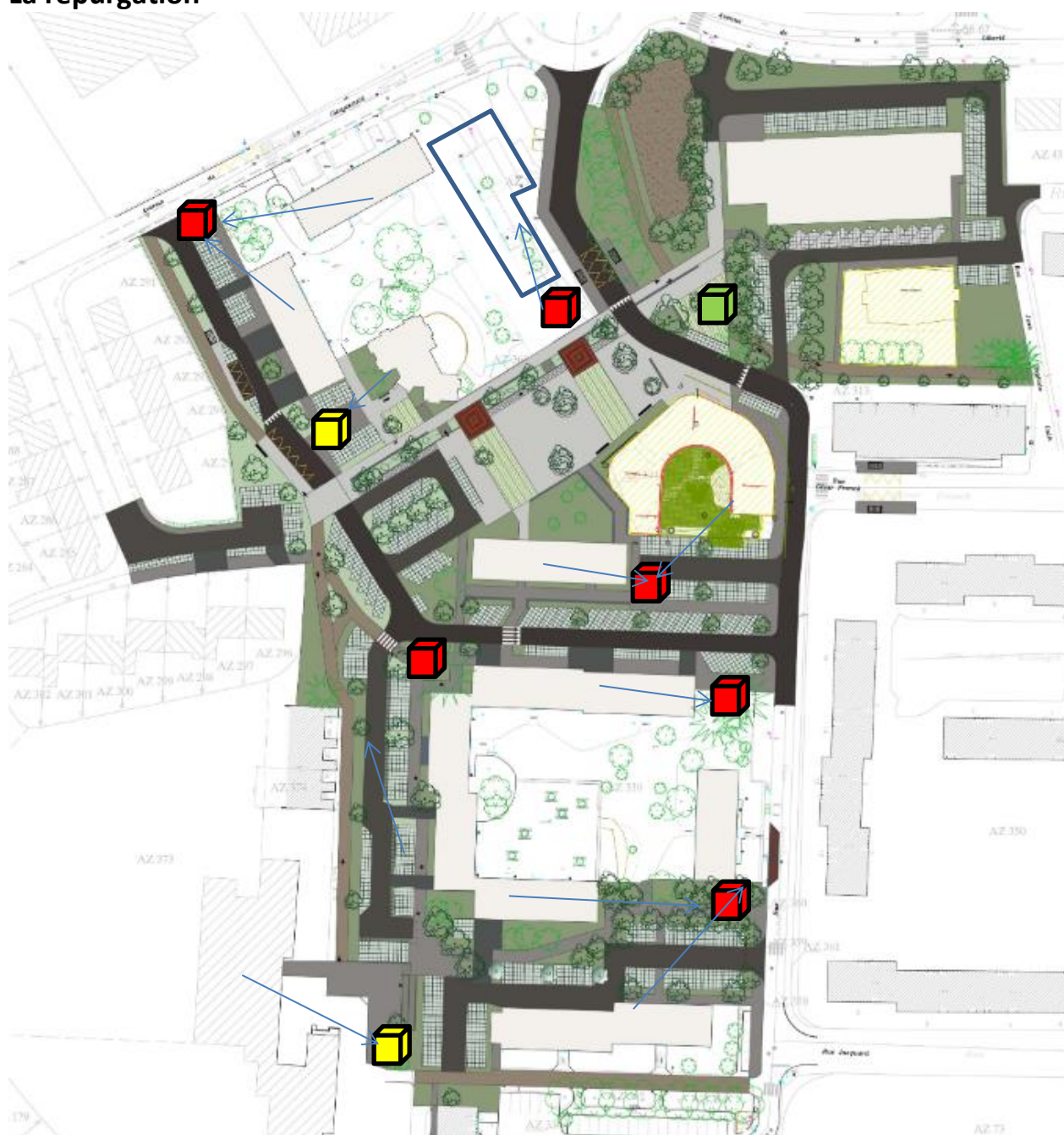


## L'offre de stationnement

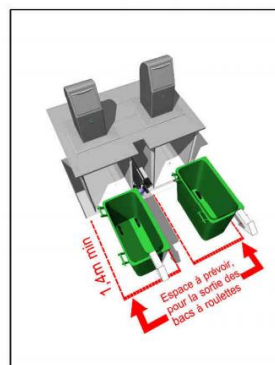
Le stationnement a été calculé pour permettre la satisfaction de la règle d'une place par logement.

Du stationnement supplémentaire est mis à disposition pour la gestion de l'école.

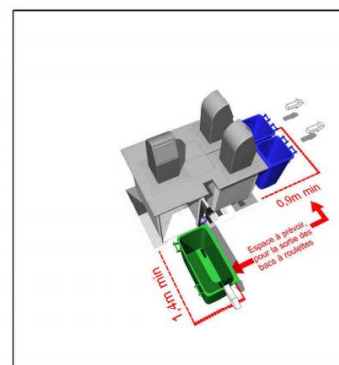
# La répurgation



ECOBAC 1500



ECOBAC 1470





# PLAN DE FINANCEMENT

---

## Etude en cours

### ➤ Dépenses

- Prix de Revient 3 598 000 € H.T

### ➤ Recettes

#### Subventions

- ETAT \* DSIL (Dotation Annuelle)

\* Politique de la Ville

- Département  
Crédits Politique de la Ville 400 000€

- Région Futur contrat 2021 – 2027 à définir

AR-Préfecture

044-200072726-20210416-536-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 16-04-2021

Ville de Châteaubriant Publication le : 16-04-2021



Le Président,

Alain HUNAUT



## Habitat 44

Conception-Réalisation pour la réhabilitation à tiroir de 224 logements de la Ville aux Roses 4 et réhabilitation en site occupé de 108 logements de la Ville aux Roses 3

Programme



Vincent Verlainne  
Ingénieur Conseil

| Version     | Date            | Auteur      | Validation  |
|-------------|-----------------|-------------|-------------|
| <b>V1.0</b> | 15 février 2021 | V. Verlaine | V. Verlaine |
|             |                 |             |             |
|             |                 |             |             |

## Sommaire

|  |    |
|--|----|
| 1. Présentation du projet .....  | 4  |
| 1.1 Cadrage Général.....   | 4  |
| 1.1.1 Genèse du projet.....  | 4  |
| 1.1.2 Le projet urbain porté par la commune .....                              | 5  |
| 1.2 Les Sites .....  | 5  |
| 1.2.1 Le quartier de la Ville aux Roses.....                                   | 5  |
| 1.2.2 La Ville aux Roses 3.....  | 6  |
| 1.2.3 La Ville aux Roses 4.....  | 7  |
| 1.3 Les acteurs du projet.....   | 8  |
| 1.4 Phasage de l'opération.....  | 9  |
| 1.5 Périmètre d'intervention.....  | 9  |
| 2. Organisation prévisionnelle du projet.....                                  | 10 |
| 2.1 Programme des démolitions (Hors présent marché).....                       | 10 |
| 2.2 Réhabilitation légère en site occupé de la Ville aux Roses 3 .....         | 10 |
| 2.3 Réhabilitation lourde via opération à tiroirs de la Ville aux Roses 4..... | 11 |
| 3. Exigences générales du projet 'Ville aux Roses 3' .....                     | 12 |
| 3.1 Définition des axes stratégiques d'intervention .....                      | 12 |
| 3.2 Axe 1.1 : Améliorer les logements .....                                    | 12 |
| 3.3 Axe 1.2 : Pérenniser le bâti.....  | 12 |
| 3.4 Axe 1.3 : Améliorer la performance énergétique du bâtiment .....           | 12 |
| 4. Exigences générales du projet 'Ville aux Roses 4' .....                     | 13 |
| 4.1 Définition des axes stratégiques d'intervention .....                      | 13 |
| 4.2 Axe 2.1 : Améliorer les logements .....                                    | 13 |
| 4.3 Axe 2.2 : Adapter la typologie pour créer de grands logements .....        | 14 |
| 4.4 Axe 2.3 : Améliorer les parties communes.....                              | 15 |
| 4.5 Axe 2.4 : Améliorer la performance thermique des bâtiments.....            | 16 |
| 4.6 Axe 2.5 : Rendre accessible 2 bâtiments.....                               | 16 |
| 4.7 Axe 2.6 : Améliorer le cadre de vie et accompagner le projet urbain.....   | 17 |

# 1. Présentation du projet

## 1.1 Cadrage Général

### 1.1.1 Genèse du projet

Construit en quatre tranches dans les 1970, ce patrimoine ancien de 501 logements pâtit d'un défaut d'attractivité intrinsèque (logements peu accessibles, obsolètes dans leur configuration – petits séjours quelles que soient les typologies – et dans leur équipement intérieur...) et extrinsèque lié à l'image du quartier et à la faible tension de la demande locative locale.

Intégrée dans le plan d'action du contrat de ville de Châteaubriant et inscrite dans le programme Action Cœur de Ville, une étude urbaine pilotée par la Communauté de communes a permis de définir une stratégie de repositionnement de ce quartier dans l'offre de logements de la commune. Celle-ci va dans le sens d'une reconfiguration du quartier autour d'un désenclavement (porté par la Commune de Châteaubriant).

Dans ce cadre, Habitat 44 a deux objectifs :

- Accompagner le projet de la collectivité pour reconfigurer le quartier par ses espaces publics en programmant la démolition de 64 logements sur le groupe « La Ville aux Roses 4 ».
- Réhabiliter l'ensemble de ses logements :
  - « Ville aux Roses 3 » : réhabilitation légère (sols, toitures, ventilation...)
  - « Ville aux Roses 4 » : réhabilitation lourde (Toitures, façades, parties communes, réfection des pièces humides, mise aux normes électrique, travaux d'accessibilité PMR, embellissements intérieurs, création de balcons, créations d'ascenseurs, changement de typologie de certains logements...)



Figure 1 Le quartier de la Ville aux Roses en 1979. Source IGN

### 1.1.2 Le projet urbain porté par la commune

La ville de Châteaubriant a missionné le cabinet SETUR (Chartres de Bretagne – 35131) pour porter une mission de redéfinition des espaces publics suite au programme de démolition mené par Habitat 44.

L'objectif de la commune est de rouvrir le quartier sur la ville, lui donner un nouvel attrait et recréer des centralités autour du nouveau centre social, du centre commercial, de la salle des sports et de l'école.

Le projet actuellement en phase APS vise la réalisation d'un mail piéton à l'emplacement des bâtiments démolis (en rose) et prévoit la réduction des flux de circulation motorisé sur le quartier notamment dans la partie sud de la rue Galilée (partie bleu clair du schéma)



Figure 2 APS du projet urbain, plan SETUR

## 1.2 Les Sites

### 1.2.1 Le quartier de la Ville aux Roses

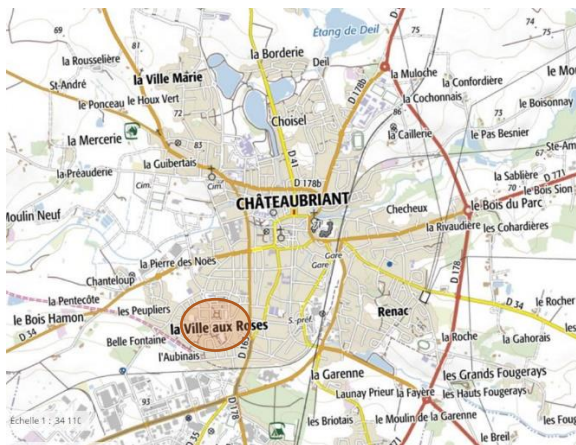


Figure 3 Le quartier dans la ville

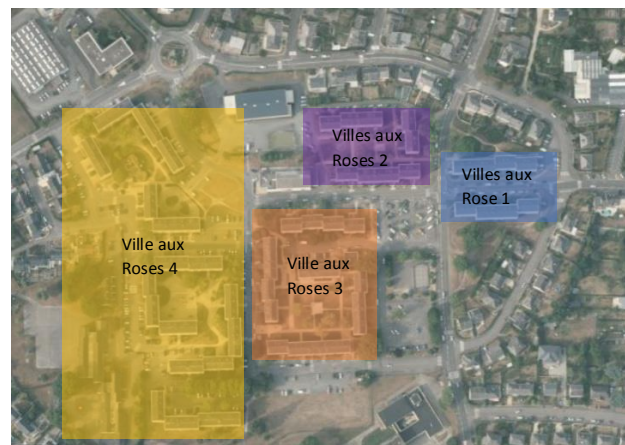


Figure 4 Les tranches de construction de la Ville aux Roses

Situé au sud-ouest de la Ville de Châteaubriant, le quartier de la Ville aux Roses a été construit en 4 étapes successives :

- La Ville aux Roses 1, comporte 48 logements R+3 sur garages et caves. Ce site a été réhabilité en 2017.
- La Ville aux Roses 2, comporte 57 logements R+3 sur garages et caves. Ce site a été réhabilité en 2017.
- La Ville aux Roses 3, comporte 108 logements construits en 1971 R+3 sur garage et caves. Les halls ont été réhabilités récemment. Ce secteur abrite l'agence locale d'Habitat 44. Ce

secteur fera l'objet d'une réhabilitation légère en site occupé dans le cadre du présent projet en attente d'une réhabilitation thermique ultérieure.

- La Ville aux Roses 4, comporte 288 logements construit en 1975 R+4 sur garage et caves. Les halls ont été réhabilités récemment. Ce secteur fera l'objet d'une réhabilitation lourde sur le principe de l'opération à tiroir dans le cadre du présent projet.

Enfin, Habitat 44 a mené une opération de résidentialisation du quartier ces dernières années qui a permis d'améliorer qualitativement l'image du quartier. Dans le cadre du projet c'est l'image des bâtiments de ce quartier qui devra être amélioré et ce uniquement pour les tranches 3 et 4.

### 1.2.2 La Ville aux Roses 3

La Ville aux Roses 3 comporte 108 logements répartis en 5 bâtiments R+3 et 17 montées d'escaliers.

Les adresses sont les suivantes :

- 1 et 3 Allée André Messenger
- 2,4,6 et 8 Allée André Messenger
- 2,4 et 6 Place Gabriel Faure
- 2,4,6,8,10,12,14 et 16 rue Jacquard

Chaque montée d'escalier comporte deux logements à partir du R+1. Il n'y a que 6 logements T1 au rez-de-chaussée. La typologie et la suivante :

|       | Etat initial |    |    |    |    |
|-------|--------------|----|----|----|----|
|       | T1           | T2 | T3 | T4 | T5 |
| VAR 3 | 6            | 12 | 39 | 39 | 12 |

Les schémas ci-dessous présentent les typologies par adresses :

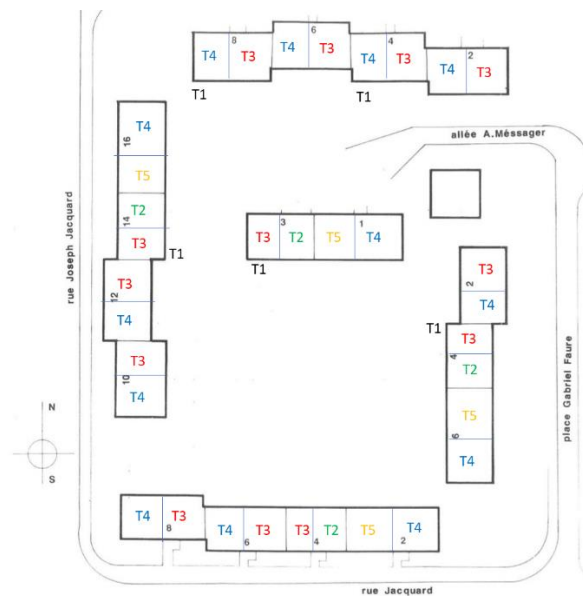
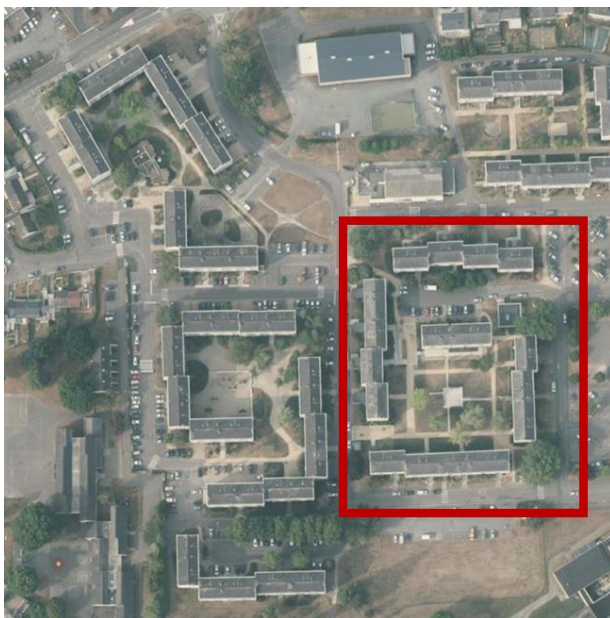


Figure 5 Répartition des logements dans la Ville aux Roses 3

### 1.2.3 La Ville aux Roses 4

La Ville aux Roses 4 comporte 288 logements (hors 7 rue Branly) répartis en 18 bâtiments R+4 et 38 montées d'escaliers.

|                   | Etat initial |     |     |     |    | Etat futur (démol) |     |     |     |    |
|-------------------|--------------|-----|-----|-----|----|--------------------|-----|-----|-----|----|
|                   | T1           | T2  | T3  | T4  | T5 | T1                 | T2  | T3  | T4  | T5 |
| 2 Galilée         |              |     | 4   | 4   |    |                    |     | 4   | 4   |    |
| 4 Galilée         |              |     | 4   | 4   |    |                    |     | 4   | 4   |    |
| 8 Galilée         |              | 8   | 8   |     |    |                    | 0   | 0   |     |    |
| 10 Galilée        | 4            | 8   | 4   |     |    | 4                  | 8   | 4   |     |    |
| 12 Galilée        | 4            | 8   | 4   |     |    | 4                  | 8   | 4   |     |    |
| 14 Galilée        |              | 4   | 8   | 4   |    |                    | 4   | 8   | 4   |    |
| 1 Galilée         |              | 8   | 8   |     |    |                    | 8   | 8   |     |    |
| 3 Galilée         | 4            | 8   | 4   |     |    | 4                  | 8   | 4   |     |    |
| 5 Branly          | 4            | 4   | 4   | 4   |    | 4                  | 4   | 4   | 4   |    |
| 3 Branly          |              |     | 4   | 4   |    |                    |     | 4   | 4   |    |
| 1 Branly          |              |     | 4   | 4   |    |                    |     | 4   | 4   |    |
| 3 Frères Lumières |              | 8   | 8   |     |    |                    | 8   | 8   |     |    |
| 1 Frères Lumières |              | 8   | 8   |     |    |                    | 8   | 8   |     |    |
| 4 Frères Lumières | 4            | 8   | 4   |     |    | 4                  | 8   | 4   |     |    |
| 2 Frères Lumières |              | 4   | 4   |     |    |                    | 4   | 4   |     |    |
| 15 Jacquard       |              | 4   | 8   | 4   |    |                    | 0   | 0   | 0   |    |
| 17 Jacquard       |              | 8   | 8   |     |    |                    | 8   | 8   |     |    |
| 21 Jacquard       | 4            | 4   | 4   | 4   |    | 0                  | 0   | 0   | 0   |    |
| 23 Jacquard       |              |     | 4   | 4   |    |                    |     | 0   | 0   |    |
| 25 Jacquard       |              |     | 4   | 4   |    |                    |     | 0   | 0   |    |
| 3 Citoyenneté     | 4            | 8   | 4   |     |    | 4                  | 8   | 4   |     |    |
| 1 Citoyenneté     | 4            | 4   |     |     |    | 4                  | 4   |     |     |    |
| TOTAL VAR 4       | 32           | 104 | 112 | 40  | 0  | 28                 | 88  | 84  | 24  | 0  |
| ratio             | 11%          | 36% | 39% | 14% | 0% | 13%                | 39% | 38% | 11% | 0% |

Figure 6 Typologies et adresses de la Ville aux Roses 4

Chaque montée d'escalier comporte deux logements à partir du R+1. Il n'y a pas de logements aux rez-de-chaussée, mais des caves et des garages.

Les schémas ci-dessous présentent les typologies par adresses :

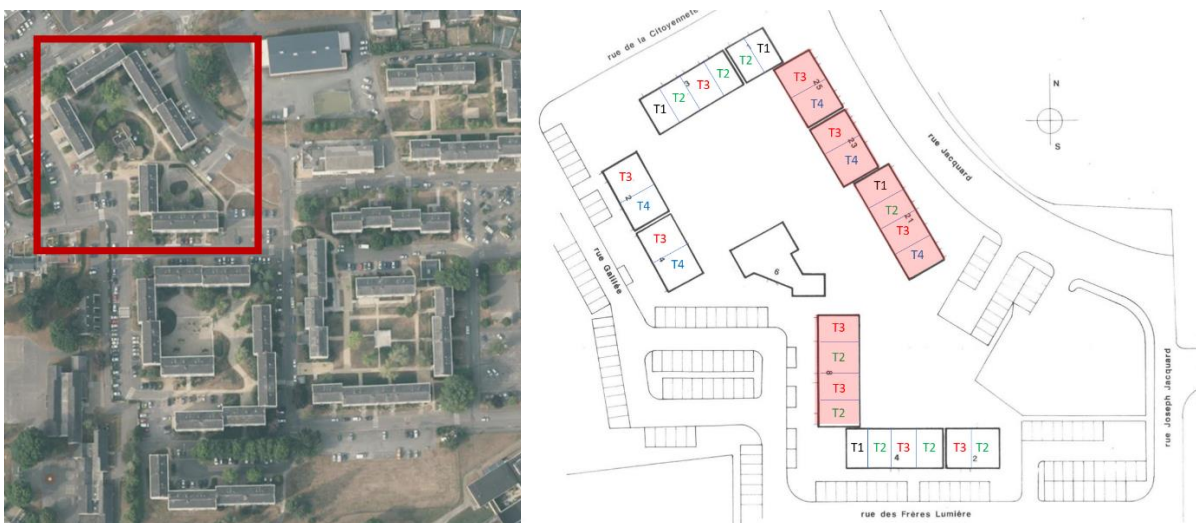


Figure 7 Répartition des logements de la Ville aux Roses 4, en rouges les logements voués à la démolition

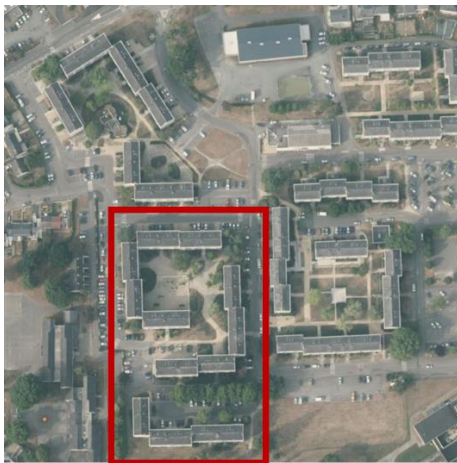


Figure 8 Répartition des logements de la Ville aux Roses 4, en rouges les logements voués à la démolition, en jaune le 8 Branly hors programme et en verts les logements qui pourront être cédés après réhabilitation par le maître d'ouvrage

### 1.3 Les acteurs du projet

Le tableau ci-dessous décrit l'ensemble des acteurs du projet

|   |   |
|---|---|
| Maître d'Ouvrage (réhabilitation)                               | <b>Habitat 44 – OPH de Loire Atlantique</b><br>3, boulevard Alexandre Millerand<br>BP 50432<br>44204 NANTES CEDEX 2 |
| Assistant à Maîtrise D'Ouvrage<br>Programmiste (réhabilitation) | <b>Vincent Verlaine - Ingénieur Conseil</b><br>4, rue Siméon Denis Poisson<br>Campus de Ker Lann<br>35170 BRUZ      |
| Opérateur de Repérage Amiante et Plomb                          | <b>AC Environnement</b><br>4, rue de la Flamme Olympique<br>44860 PONT-SAINT-MARTIN                                 |
| Coordinateur Sécurité Protection de la Santé                    | <b>BTP Consultants</b>  |
| Contrôle Technique  | <b>Qualiconsult</b>   |
| Géotechnicien   | <b>APC Ingénierie</b>   |
| Maître d'ouvrage espace public                                  | <b>Ville de Châteaubriant</b><br>Place Ernest Bréant<br>44110 CHATEAUBRIANT   |
| Maître d'œuvre espace public                                    | <b>SETUR</b><br>16, rue de la Croix aux Potiers<br>BP 97637<br>35176 CHARTRES DE BRETAGNE                           |

## 1.4 Phasage de l'opération

Le projet est décomposé en 3 phases de travaux :

- Phase 1 : Démolition tranche 1 (hors programme) et libération des futurs espaces publics
- Phase 2 : Réhabilitation Ville aux Roses 3 et 4
- Phase 3 : Démolition tranche 2 (hors programme) et reprises des derniers pignons (cette action fait partie intégrale du présent programme)

**La phase 1 se déroulera en même temps que le début de la phase 2. Les deux chantiers devront donc cohabiter.**

## 1.5 Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention diffère en fonction des sites :

### **Pour la Ville aux Roses 3 :**

Le périmètre d'intervention se limite à l'ensemble des bâtiments décrits au 1.2.2. Il n'est pas prévu d'intervenir sur les aménagements extérieurs

**Le projet concerne donc la réhabilitation de 108 logements.**

### **Pour la Ville aux Roses 4 :**

Tous les bâtiments du secteur entrent dans le projet de réhabilitation, **sauf** :

- **Le 7, rue Branly**, dont un projet de transformation en foyer et logement de fonction a déjà été réalisé.
- **Le 8 rue Galilée, démoli dans la phase 1 (voir ci-dessus)**
- **Le 15 rue Jacquard démoli dans la phase 1**
- **Le 21 rue Jacquard démolis dans la phase 1**
- **Le 23 et 25 rue Jacquard démoli dans la phase 3.** Le n°25 servira de logements à tiroir pour la phase 3 'réhabilitation'

**Le projet concerne donc la réhabilitation de 13 bâtiments, 28 montées d'escaliers et 224 logements**

Le présent programme prévoit une reprise de certains aménagement extérieurs. Ces interventions se situeront dans les emprises foncières futures d'Habitat 44. Aujourd'hui les domanialités sont encore en cours de définition entre le Maître d'Ouvrage et la Ville de Châteaubriant. Le périmètre précis d'intervention sera précisé dans le programme à la remise du dossier de consultation des entreprises.

## 2. Organisation prévisionnelle du projet

### 2.1 Programme des démolitions (Hors présent marché)

Au début et postérieurement aux travaux de réhabilitation, le maître d'ouvrage mettra en œuvre un programme de démolition. Ce programme de démolition ne fait pas parti de la présente mission.

Les bâtiments voués à la démolition et leur phasage sont décrits au paragraphe 1.5.

A l'issu de la phase 1, qui se déroulera au premier semestre 2022, l'entreprise de démolition livrera :

- Un site purgé de fondations et réseaux en sous-sol
- Une plateforme dans l'emprise des constructions existantes remblayée :
  - o De 30cm de terre végétale minimum et engazonnée au niveau fini dans les zones vouées à devenir un espace vert.
  - o Et compacté à -20cm du terrain fini dans les zones vouées à devenir un espace public
- Au niveau du 23 jacquard, 4, rue des frères lumières et 17 rue Jacquard, une étanchéité provisoire des pignons laissés nu. Cette étanchéité sera réalisée par une bâche étanche de type Polyane maintenu par des tasseaux et des clous.

Le prestataire assurera l'entretien de ces étanchéités à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022 et ce durant toute la durée de la phase 2, ou jusqu'à la mise en place de l'étanchéité définitive par ses soins (ITE) ou jusqu'au lancement de la phase 3 (Démolition des 23-25 rue Jacquard)

La phase 3 aura lieu dès libération du 23 et 25, rue Jacquard par l'association qui l'occupe

A l'issu de la phase 3, le titulaire du présent marché de conception réalisation devra réintervenir pour finir les ouvrages situés au point de jonction entre le 25 rue Jacquard et le 1 rue de la citoyenneté

### 2.2 Réhabilitation légère en site occupé de la Ville aux Roses 3

Le maître d'ouvrage ayant opté pour des travaux réduit pour la Ville aux Roses 3, il a décidé de les réaliser en site occupé, avec les locataires présents dans les logements. La réalisation des travaux devra donc occasionner le moins de gêne possible pour les occupants et toutes les dispositions devront être prises pour permettre le maintien de la vie dans les bâtiments (protection de l'ouvrage lors de la découverte, restitution des chambres le soir, 0 émission de fibres d'amiante...)

A ce titre, il devra être mis en place dans le cadre de ces travaux par l'entreprise mandataire du présent marché une médiation de chantier dont le but sera :

- 1- Participer aux réunions de concertation lors de la conception pour écouter les retours des locataires
- 2- Rencontrer individuellement chaque locataire avant intervention pour leur présenter le programme des travaux, prévoir le déplacement des meubles par le locataire dans le logement, planifier les travaux
- 3- Organiser dans le temps et dans l'espace les travaux à l'intérieur des logements afin que les locataires puissent déplacer leur meubles (travaux de sol et ventilation)
- 4- Faire le lien entre les entreprises et le locataire pour que les travaux se déroulent le mieux possible
- 5- Tenir une permanence 3 fois par semaine pour répondre aux questions des locataires
- 6- Collecter, tracer et traiter sous 1 jour ouvré toute réclamation transmise par un locataire et en assurer un reporting mensuel auprès d'Habitat 44

### 2.3 Réhabilitation lourde via opération à tiroirs de la Ville aux Roses 4

Au vu du bouquet de travaux prévu et de la forte présence d'amiante sur le site, le maître d'ouvrage a décidé pour la Ville aux Roses 4 de réaliser une opération, à tiroir. Cette opération est à réaliser cage d'escalier par cage d'escalier

Pour mener à bien cette opération deux cages d'escaliers ont été vidées par Habitat 44 au 2 rue Galilée et au 25 rue Jacquard. Le titulaire du présent marché devra organiser et assurer l'ensemble des déménagements (vers le logement tiroir ET retour dans le logement), y compris stockage temporaire sécurisé de certains effets personnels des locataires, réaliser les états des lieux d'entrée et de sortie des locataires, maintenir les logements en état d'usage, gérer l'ensemble des clôtures/ouvertures d'abonnement, en supporter le coût et assurer l'ensemble des réparations non locatives de ces logements.

A ce titre, il devra être mis en place dans le cadre de ces travaux par l'entreprise mandataire du présent marché une médiation de chantier dont le but sera :

- 1- Participer aux réunions de concertation lors de la conception pour écouter les retours des locataires
- 2- Rencontrer individuellement chaque locataire avant intervention pour leur présenter le programme des travaux, organiser le déménagement, planifier l'entrée dans le logement provisoire
- 3- Assurer l'ensemble des ouvertures/fermetures d'abonnements fluides et gérer les remboursements aux locataires
- 4- Faire signer la convention d'occupation, réaliser les états des lieux
- 5- Organiser le retour dans le logement et le ré-emménagement du locataire
- 6- Faire le lien entre les entreprises et le locataire pour que les travaux se déroulent le mieux possible
- 7- Tenir une permanence 3 fois par semaine pour répondre aux questions des locataires
- 8- Collecter, tracer et traiter sous 1 jour ouvré toute réclamation transmise par un locataire et en assurer un reporting mensuel auprès d'Habitat 44.

## 3. Exigences générales du projet 'Ville aux Roses 3'

### 3.1 Définition des axes stratégiques d'intervention

Le maître d'ouvrage a souhaité réaliser une réhabilitation technique de la Ville aux Roses 3 en attendant d'une réhabilitation thermique exemplaire qui aura lieu ultérieurement.

A l'issue du diagnostic technique, trois axes de travaux ont été retenus par le maître d'ouvrage.

- Axe 1.1 : Améliorer les logements
- Axe 1.2 : Pérenniser le bâti
- Axe 1.3 : Améliorer la performance thermique du bâtiment

### 3.2 Axe 1.1 : Améliorer les logements

Pour ce volet, deux actions ont été retenues.

#### 1- Remplacement des sols

Les sols amiantés existants sont très dégradés, le maître d'ouvrage souhaite les remplacer pour améliorer l'attractivité des logements et garantir la sécurité des locataires face au risque amiante. Il est préconisé la mise en œuvre d'une solution de recouvrement

#### 2- Création d'une Ventilation Naturelle Assistée en lieu et place de la ventilation naturelle existante.

La ventilation naturelle actuelle est insuffisante pour garantir la bonne circulation de l'air dans le logement. Il est souhaité la conservation des conduits actuels et la mise en place d'un système de ventilation naturelle assistée pour améliorer la situation. Un ramonage des conduits existants, le détalonnage des portes, le contrôle des mortaises et des bouches d'entrée d'air et d'extraction sera réalisé.

### 3.3 Axe 1.2 : Pérenniser le bâti

La toiture et les cheneaux de ce site fuient notamment au niveau du faitage. Il est prévu de les remplacer. Il est donc à prévoir :

- 1- Remplacement de la toiture ardoise naturelle
- 2- Remplacement de la toiture ardoise en fibrociment amianté (rue Jacquard)
- 3- Remplacement du faitage à l'angevine par un faitage en tuile
- 4- Réfection de l'étanchéité des cheneaux bétons
- 5- Remplacement des vasistas.

### 3.4 Axe 1.3 : Améliorer la performance énergétique du bâtiment

En raison du remplacement de la couverture, l'isolation des combles est une obligation au titre des travaux embarqués définis par le décret 2016-711 du 30 mai 2016.

A ce titre, le maître d'ouvrage souhaite mettre en œuvre le niveau d'isolation prescrit par l'audit énergétique dans son scénario BBC rénovation. Il y a donc lieu :

- 1- De souffler 40cm d'isolation dans les combles
- 2- D'isoler les cheneaux pour en minimiser le pont thermique.

## 4. Exigences générales du projet 'Ville aux Roses 4'

### 4.1 Définition des axes stratégiques d'intervention

Le maître d'ouvrage a souhaité réaliser une réhabilitation exemplaire de la Ville aux Roses 4 qui concernera l'amélioration thermique, l'amélioration de l'attractivité et l'adaptation au vieillissement de la population

A l'issu du diagnostic technique, six axes de travaux ont été retenus par le maître d'ouvrage.

- Axe 2.1 : Améliorer les logements
- Axe 2.2 : Adapter la typologie pour créer de grands logements
- Axe 2.3 : Améliorer les parties communes
- Axe 2.4 : Améliorer la performance thermique du bâtiment
- Axe 2.5 : Rendre accessible deux bâtiments
- Axe 2.6 : Améliorer le cadre de vie et accompagner le projet urbain

### 4.2 Axe 2.1 : Améliorer les logements

L'amélioration des logements est la première pierre angulaire de ce programme.

Tout d'abord, des défauts fonctionnels ont été observés dans les logements qui rendent aujourd'hui difficile leur relocation. Le maître d'ouvrage a donc choisi :

- 1- Créer 140 balcons orientés sud et ouest sur 100% des T3 et T4 et 36% des T2. Le schéma ci-dessous précise leur implantation prévisionnelle.
- 2- Supprimer dans les T3 et les T4 la cloison et le placard séparant le séjour de l'entrée pour créer une pièce de vie de 25m<sup>2</sup> environ

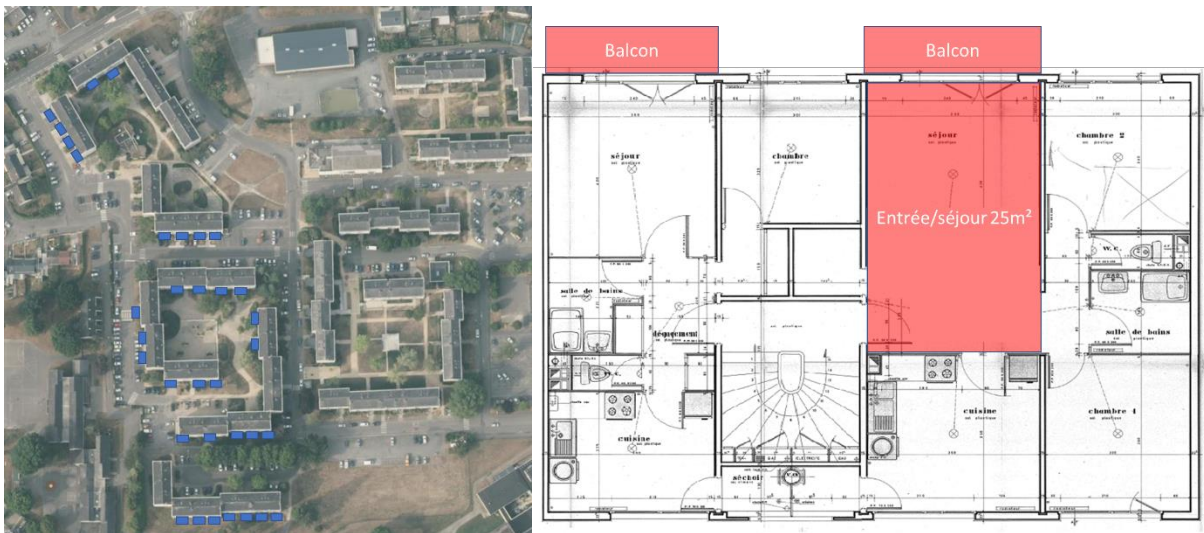


Figure 9 Proposition d'implantation des balcons et de nouvel agencement des logements



Le maître d'ouvrage a d'ores et déjà fléché les adresses et procédé aux relogements :

- 1 T5 au 1 rue de la Citoyenneté
- 1 T5 au 2 rue des Frères Lumières
- 1 T5 au 12 rue Galilée
- 1 T6 au 10 rue Galilée

Les schémas ci-dessous présente la faisabilité réalisée :



Figure 11 A gauche projet de T5 duplex, à droite un T6 simple

#### 4.4 Axe 2.3 : Améliorer les parties communes

Les halls ayant été réhabilités récemment, ils ne seront pas modifiés dans le cadre du projet, à quelques détails près : Remplacement des portes coupe-feu et ajout de plinthes autour des boîtes aux lettres.

Le projet s'articulera donc autour de l'amélioration des cages d'escalier, la sécurité et la réfection des toitures. Le tableau ci-dessous détaille les interventions prévues

| VAR 4   | Préprogramme parties communes   |
|---|---|
| <b>Embellissements des montées d'escalier</b> | X   |
| <b>portes palières</b>                        | remplacement  |
| <b>Gestion des paraboles</b>                  | Masquer les raccordements par une goulotte  |
| <b>Caves et hall</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacement des portes coupe feu</li> <li>- Création rangements poussettes dans les halls                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pose de rack à vélo</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Serrurerie - Menuiserie</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacement garde-corps</li> <li>- Peinture portes bois</li> <li>- Lavage soubassement</li> </ul>   |
| <b>Toiture</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Démoussage</li> <li>- Réfections chéneaux et Vasistas</li> </ul>   |

#### 4.5 Axe 2.4 : Améliorer la performance thermique des bâtiments

Le maître d'ouvrage a décidé de porter une réhabilitation thermique ambitieuse de ce patrimoine. Il est visé un **niveau BBC rénovation (80 kWhep/m<sup>2</sup>) ET un gain de consommation de 80kWhep/m<sup>2</sup>** (Gain Cep) pour l'ensemble de la Ville aux Roses 4.

Le système de chauffage (urbain), ne sera pas modifié. Les travaux ne porteront que sur de l'isolation des bâtiments. L'audit énergétique établi par nos soins proposait les travaux suivants :

- Remplacement des menuiseries extérieures
- Mise en place d'un ITE
- Isolation des combles
- Traitement du pont thermique au niveau des chéneaux

**Ces hypothèses sont à confirmer par le titulaire du présent marché par la réalisation d'une étude thermique suivant la méthode TH-C-EX avant et après travaux.**

**De plus le projet étant finançable au titre du plan de relance, les simulations seront réalisées en parallèle suivant la méthode conventionnelle du calcul du DPE en vigueur avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 ET la méthode conventionnelle applicable après cette date. L'étiquette énergétique et le niveau d'émission de GES seront calculés pour chacune des méthodes.**

#### 4.6 Axe 2.5 : Rendre accessible 2 bâtiments

Sur la Ville aux Roses, très peu de logements sont accessibles aux personnes ayant des difficultés de mobilité. Le maître d'ouvrage a donc décidé de rendre accessible les bâtiments situés au 1 et 3 rue de la Citoyenneté.

Pour cela il est prévu :

- L'installation de 4 ascenseurs 450kg dans les celliers des logements (voir ci-dessous)
- L'adaptation des logements suivant un programme défini (volet roulant électriques, WC surélevés, douches, ...)

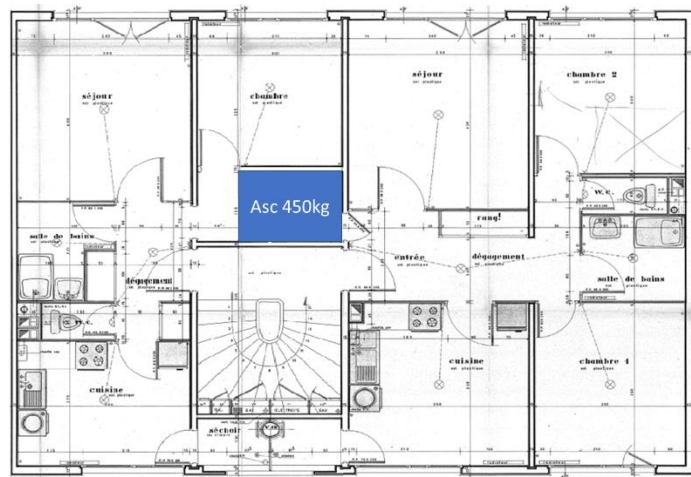


Figure 12 Principe de création gaine ascenseur

#### 4.7 Axe 2.6 : Améliorer le cadre de vie et accompagner le projet urbain

##### **Accompagnement du projet urbain**

Afin de rompre la monotonie du quartier, la Ville aux roses 4 a été découpé en cinq ilots. Il est attendu des concepteurs de créer cinq réponses architecturales différentes afin de marquer ces ilots. Le schéma ci-dessous détaille les ilots

Les ambiances attendues seront définies dans le programme.

##### **Résidentialisation**

Il est également attendu des concepteurs de residentialiser ces ilots de différentes manières (plus ou moins fermé). En particulier pour la résidence Branly, il est attendu totalement privatiser l'îlot.

##### **Réduction des zones en sablés**

Il est également souhaité de réduire les espaces piétonniers en sablé aujourd'hui difficile d'entretien



AR-Préfecture

044-200072726-20210416-536-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 16-04-2021

Publication le : 16-04-2021



Le Président,

Alain HUNAUT

SIRET 837 763 820 0029 - APE 712B

## Annexe C\_ Synthèse des prix de revient et plans de financement - Habitat 44

| <u>Prix de revient</u>                                     |                     |                    | <u>Subventions / prêts</u>               |                     | Fo |
|--|---------------------|--------------------|--|---------------------|----|
| <b>* Ville aux roses 4</b>                                 | <b>19 232 478 €</b> | <i>Au logement</i> |  | <b>16 174 688 €</b> | -  |
| <b>Démolition - 64 lgts :</b>                              | <b>2 889 257 €</b>  | 45 145 €           | <b>Sous-total subventions :</b>          | <b>1 236 000 €</b>  | -  |
| <i>dont coûts de démolition</i>                            | 2 072 600 €         | 32 384 €           | Economies d'annuités RIAD BdT            | 320 000 €           |    |
| <i>dont valeur nette compt. au 31/12/2022</i>              | 752 907 €           | 11 764 €           | Subventions Action logement              | 512 000 €           |    |
| <i>dont frais de relogement 1 250€/lgt x 51</i>            | 63 750 €            |                    | FNAP                                     | 320 000 €           |    |
|  |                     |                    | Subvention MOUS relogement               | 84 000 €            |    |
| <b>Réhabilitation lourde - 192 lgts :</b>                  | <b>14 045 325 €</b> | 73 153 €           | <b>Sous-total subventions et prêts :</b> | <b>12 640 792 €</b> | -  |
|  |                     |                    | Subvention Communauté de communes        | 480 000 €           |    |
|  |                     |                    | Eco-prêts 25 ans                         | 2 688 000 €         |    |
|  |                     |                    | Autres prêts 35 ans                      | 9 472 792 €         |    |
| <b>Réhabilitation lourde - 32 lgts destinés à la vente</b> | <b>2 297 895 €</b>  | 71 809 €           | <b>Prix de vente :</b>                   | <b>2 297 895 €</b>  |    |

AR-Préfecture

044-200072726-20210416-536-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 16-04-2021

Publication le : 16-04-2021



Le Président,

Alain HUNAUT



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DECISION DE SUBVENTION**

**POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE MAITRISE D'OEUVRE URBAINE ET  
SOCIALE (MOUS)**

**Numéro d'opération :**

2020DD0440110

**N° SIREN du maître d'ouvrage**

342119724

**Famille d'organisme**

Entreprises HLM

**Bénéficiaire Nom, raison sociale, forme ...**

O.P.H. 44

3 bd alexandre millerand

BP 50432

44200 Nantes

**Décisionnaire**

DDTM Loire Atlantique

**N° de décision**

2020DD04400004

**Nature de l'opération**

Etude

**Commune (Insee)**

44036 Châteaubriant

**Nature des logements**

**Type de bénéficiaire**

**Zone de prix**

Zonage "123" : Zone 3

Zonage "ABC" : Zone C

**Exercice**

2020

**Direction  
Départementale  
des Territoires  
et de la Mer  
de la Loire-Atlantique**  
**Service  
bâtiment-logement  
Logement public**

**Opération :** MOUS AIDE AU RELOGEMENT-QPV VILLE AUX ROSES

Accompagnement relogement

QP de la Ville aux Roses

44110 Châteaubriant

10. bd Gaston Serpette

BP 53606

44036 Nantes cedex 1

Téléphone :

02 40 67 26 26

Télécopie :

02 40 67 25 59

**Monsieur Le Préfet**

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), ainsi que les textes réglementaires pris pour son application,

Vu la circulaire UHC/IUH2 2001-89 du 18/12/2001

Vu la circulaire DGU-IUH4 2002-30 du 18/04/2002 - § II

Vu la circulaire 2002-34 du 02/05/2002

Vu l'arrêté préfectoral du 24 août 2020 donnant délégation de signature au directeur départemental des territoires et de la mer.

Vu l'arrêté, publié au recueil des actes administratifs, portant subdélégation de signature du directeur départemental des territoires et de la mer à ses collaborateurs, en date du 25 août 2020.

**DECIDE :**

**ARTICLE 1.** Il est accordé une subvention d'un montant maximum de 15 816,00 € imputée sur le :

- Programme 135 - U.T.A.H.

- Action 01 - Construction locative et amélioration du parc

au bénéficiaire désigné : O.P.H. 44 (n° SIREN : 342119724).

**ARTICLE 2.** Cette subvention est destinée à financer la réalisation d'une opération de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dont l'objet est précisé dans le cadre « opération » ci-dessus pour un montant prévisionnel de 31 632,00 € et concernant 64 logements.

**ARTICLE 3.** Le directeur départemental de l'Équipement et le Trésorier-Payeur Général sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Fait à Nantes

le : **18 DEC. 2020**

Pour le Directeur Départemental  
la Cheffe du service bâtiment-logement

*Lise Virentaud*  
Lise Virentaud

AR-Préfecture

044-200072726-20210416-536-DE

Acte certifié exécutoire

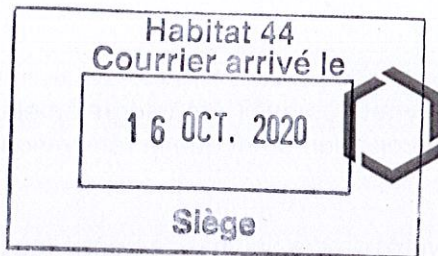
Réception par le Préfet : 16-04-2021

Décision No : 2020DD04400004 Publication le : 16-04-2021



Le Président,

*Alain HUNAU*  
Alain HUNAU



BANQUE des TERRITOIRES



→ DF  
C. Y. Beault  
C. Bouleau

ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

Habitat 44  
M. Jean-Noel Freixinos, Directeur général  
3 Boulevard Alexandre Millerand  
44200 NANTES

Nantes, le 9 octobre 2020

Monsieur le Directeur général,

*Cher Jean-Noël*

Vous avez sollicité la Banque des Territoires le 17 juillet dernier à propos du financement de l'opération de renouvellement urbain de la ville de Chateaubriant sur le quartier de la Ville aux Roses.

Vous soulignez la difficulté que la disponibilité de deux de nos financements ne soit pas assurée à partir de 2023.

Il est vrai que certains de nos dispositifs, particulièrement les plus lourds financièrement, ont une durée de validité limitée. Ainsi les offres déployées dans le cadre du Plan Logement de la Banque des Territoires sont disponibles pendant la durée couverte par le Pacte constructif du 25 avril 2019, soit la période 2020-2022. Ce fonctionnement par enveloppes nous permet de faire évoluer notre offre en fonction des conclusions d'études d'impact et des évolutions des priorités de politique publique. C'est notamment le cas de la mesure RIAD et de l'Eco-prêt, qui ont un coût financier important pour le fonds d'épargne.

Toutefois, l'accompagnement des bailleurs dans leurs opérations de réhabilitation thermique et la réponse aux besoins spécifiques de tous les territoires, particulièrement en zones politique de la ville, constituent des axes d'intervention prioritaires pour la Banque des Territoires dans la durée.

Ainsi je puis vous assurer que nous continuerons à vous accompagner sur ces thématiques au-delà de 2022, à l'appui notamment des dispositions du Plan de Relance.

Par ailleurs, l'enveloppe de prêt anti-amiante à laquelle vous faites référence et qui était ouverte jusqu'en 2017 a été très peu utilisée, principalement en raison de la complexité de l'instruction. C'est pourquoi la Caisse des Dépôts a fait le choix, après consultation d'organismes de logement social via des groupes de travail organisés avec leurs fédérations, de financer ces surcoûts de manière simple et forfaitaire sous forme de bonus à l'Eco-prêt.

Je note néanmoins ce besoin de votre part de disposer d'un financement pour des rénovations en milieu amianté mais sur des logements dont l'étiquette de départ ne permet de bénéficier de l'Eco-prêt. Nous pourrions certainement vous proposer de financer une partie de cette opération sur

Caisse des dépôts et consignations

9, rue Auguste Gautier - CS 30605 - 49006 ANGERS CEDEX 1 - Tél. : 02.41.20.23.84

2, avenue Carnot - C.S. 94118 - 44041 NANTES CEDEX 1 - Tél. : 02.41.20.23.55

courriel : [anthony.barbier@caissedesdepots.fr](mailto:anthony.barbier@caissedesdepots.fr)



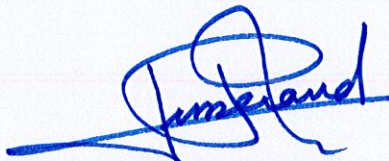
@BdT\_PDL

l'enveloppe de prêt de haut de bilan dit « réallocation » qui ne devrait pas avoir été intégralement consommée en 2022, à hauteur de 10 000 euros par logement, la condition étant que la rénovation s'accompagne d'au-moins un saut d'étiquette.

Enfin, nous nous engageons à étudier la possibilité d'augmenter votre droit à un financement à taux fixe au-delà du plafond de 6 000 € par logement (PAM tx fixe), afin d'apporter une réponse sur mesure aux besoins spécifiques de cette opération ambitieuse.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de mes salutations distinguées.

*Bon à toi*



Philippe Jusserand

*Philippe Jusserand*

AR-Préfecture

044-200072726-20210416-536-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 16-04-2021

Publication le : 16-04-2021

Caisse des dépôts et consignations



Le Président,

*Alain HUNault*  
Alain HUNault

**CONVENTION DE FINANCEMENT (Subvention) n° 1047976**

**Financement de la démolition de logements sociaux dans le cadre de l'Axe 7 du Plan d'Investissement Volontaire (PIV)  
« Démolition de logements sociaux obsolètes et vacants »**

*L'ensemble formé par les présentes conditions générales et, les conditions particulières constitue la convention de financement conclue entre ALS et l'Organisme Bénéficiaire formant un tout indissociable et indivisible. En cas d'incompatibilité, les conditions particulières prévalent sur les conditions générales de la Convention.*

**ENTRE :**

**Action Logement Services**, société par actions simplifiée au capital de 20 000 000 euros, dont le siège social est situé 19/21 quai d'Austerlitz à PARIS(75013) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 824.541.148, dûment représentée par Monsieur Jean-Michel ROYO, en sa qualité de Directeur Général

Ci-après dénommée « **ALS** »,

**ET :**

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIRE ATLANTIQUE**, Office Public de l'Habitat dont le siège social est situé 3 Bd Alexandre Millerand BP 50432 à NANTES CEDEX 02 (44204) immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro d'identification unique 342 119 724, représenté par Monsieur Jean Noël FREIXINOS, en sa qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommée l'« **Organisme Bénéficiaire** »,

ALS et l'Organisme Bénéficiaire désignés ensemble comme les « **Parties** » et séparément comme une « **Partie** ».

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT**

La présente convention a été établie en application des aides à la démolition de logements sociaux et à la production d'une offre locative nouvelle citée dans la convention relative au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) du 25 avril 2019, portant avenant à la Convention quinquennale Etat/Action Logement 2018-2022 et aux directives émises par Action Logement Groupe qui précisent les conditions de mise en œuvre ce type de financement.

Dans ce cadre, les dispositions de la présente convention ont été établies à l'issue des travaux ou échanges entre l'Organisme Bénéficiaire et la Délégation régionale d'Action Logement Services Pays de la Loire représentée par Monsieur Olivier JOACHIM et à l'issue de la validation par la Commission Crédit d'ALS du 20 décembre 2019.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

**CONDITIONS PARTICULIERES**

**LOCALISATION ET FINANCEMENT DE L'OPÉRATION**

L'Organisme Bénéficiaire s'engage à utiliser la subvention afin de réaliser l'opération de DE DÉMOLITION sur un ensemble immobilier situé 2 et 8 Rue Galilee 15 et 21 et 23 et 25 Rue Jacquard à CHATEAUBRIANT (44110) et comportant 64 logements sociaux conventionnés.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération s'élève à 2 591 356,00 € et se décompose de la façon suivante :

| Prix de revient prévisionnel Autre |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Coût foncier                       | 588 007,00 €          |
| Frais annexes                      | 15 000,00 €           |
| Construction / Travaux             | 1 683 200,00 €        |
| Honoraires                         | 225 199,00 €          |
| Frais de relogement                | 79 950,00 €           |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>2 591 356,00 €</b> |

L'organisme bénéficiaire déclare que le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

| Plan de financement prévisionnel Autre |                       |
|--|-----------------------|
| Subvention Action Logement Services    | 512 000,00 €          |
| Subvention FNAP                        | 320 000,00 €          |
| Subvention Autres                      | 320 000,00 €          |
| Fonds propres                          | 143 935,00 €          |
| Prêt                                   | 1 295 421,00 €        |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>2 591 356,00 €</b> |

## CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA CONVENTION DE SUBVENTION

### ARTICLE 1 – MONTANT DE LA SUBVENTION

ALS accorde à l'Organisme Bénéficiaire une subvention (le « **Financement sous forme de Subvention** ») dont les fonds sont issus du plan d'investissement volontaire (« **PIV** ») d'un montant de 512 000,00 €, aux conditions définies par la présente convention.

| CONDITIONS DU FINANCEMENT AUTRE |              |       |         |             |                   |                 |                        |      |                    |
|---------------------------------|--------------|-------|---------|-------------|-------------------|-----------------|------------------------|------|--------------------|
| NATURE                          | MONTANT      | DUREE | DIFFERE | PERIODICITE | TAUX DE REFERENCE | TAUX PLANCHER * | TAUX D'INTERET NOMINAL | TAEG | COUT TOTAL DU PRET |
| SUBVENTION                      | 512 000,00 € | -     | -       | -           | -                 | -               | -                      | -    | -                  |

### ARTICLE 2 – CONDITIONS D'UTILISATION

Le Financement sous forme de Subvention sera mis à disposition à la date demandée par l'Organisme Bénéficiaire en un seul versement (un « Versement ») sous réserve de la satisfaction des conditions stipulées à l'article 2 des Conditions Générales de la convention de subvention et à l'article 3 ci-dessous.

Toute demande de Versement devra être adressée par l'Organismes Bénéficiaire à ALS par courrier précisant le numéro de la Convention et la somme demandée.

Le versement des fonds interviendra après remise par l'Organismes Bénéficiaire des documents et dans les délais visés à l'article 2 des Conditions Générales de la convention de subvention.

ALS virera, sur le compte de l'Organisme Bénéficiaire, les fonds correspondant au Versement dans un délai de 30 Jours Ouvrés suivant la réception d'une demande de Versement dûment adressée.

Aucun Versement ne pourra être mis à disposition après le 21 Juillet 2025 (la « **Date de Fin de Période de Disponibilité de la Subvention** »).

### ARTICLE 3 – DECLARATION DE L'ORGANISME BENEFICIAIRE

En signant la Convention, l'Organisme Bénéficiaire atteste que :

- Le montant maximum d'intervention des fonds issus du PIV dans l'opération ne peut pas dépasser 50% du prix de revient de l'opération de démolition ;
- L'Opération de démolition porte sur des logements sociaux situés en zone Scellier B2 ou C, dans les DROM ou dans l'une des 222 villes labellisées dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, hors QPV éligible au financement NPNRU ;
- L'Opération a fait l'objet ou fera l'objet d'une autorisation préfectorale de démolir. Cette autorisation devra avoir été émise avant le 31/12/2022 ;
- L'Opération bénéficie d'un ordre de service de démolition délivré après le 25 avril 2019.

**ARTICLE 4 – REMBOURSEMENT ANTICIPE OBLIGATOIRE PARTIEL EN CAS DE SUR-FINANCEMENT**

Si le prix de revient définitif de l'Opération s'avère être moins élevé que le prix de revient prévisionnel sur lequel s'est basé ALS pour déterminer le montant de la Subvention et que le montant total de la Subvention issue du PIV dépasse 50% du prix de revient de l'opération, l'Organisme Bénéficiaire procédera au remboursement à ALS des fonds accordés en sur-financement.

## Conditions Générales

### DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

#### ARTICLE 1 – DEFINITIONS

Chaque terme commençant par une majuscule dans la Convention aura la signification qui lui est donnée dans celle-ci.

"Date de Signature" désigne la date de signature de la Convention par ALS.

"Groupe" désigne ALS et toute autre société ou autre entité contrôlée par ALS, contrôlant ALS ou contrôlée par la même personne que celle contrôlant ALS (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce).

"Jour Ouvré" désigne un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques sont ouvertes à [Paris] tout en étant, s'il s'agit d'un jour où un paiement en euros doit être effectué, un Jour TARGET.

"Jour TARGET" désigne un jour quelconque où TARGET2 est ouvert au règlement de paiements en euros.

"Mois" désigne une période commençant un jour d'un mois calendaire et s'achevant le jour correspondant du mois calendaire suivant, étant précisé que :

- (sous réserve du paragraphe (iii) ci-dessous) si le jour correspondant du mois calendaire suivant n'est pas un Jour Ouvré, cette période sera alors prorogée au Jour Ouvré suivant de ce mois calendaire (et s'il n'en existe pas, la période se terminera le Jour Ouvré précédent) ;
- si le mois calendaire suivant ne compte pas de jour correspondant, la période s'achèvera alors le dernier Jour Ouvré de ce mois calendaire ;
- si la Période d'Intérêts commence le dernier Jour Ouvré d'un mois calendaire, elle s'achèvera alors le dernier Jour Ouvré du mois calendaire au cours duquel elle doit prendre fin.

Les règles énoncées ci-dessus s'appliqueront uniquement au dernier Mois d'une période.

"TARGET2" désigne le système de paiement Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer (système de transfert express automatisé transeuropéen à règlement brut en temps réel) qui utilise une plate-forme unique partagée (single shared platform) et qui a été lancé le 19 novembre 2007.

#### ARTICLE 2 – INTERPRETATION

2.1 : Dans la Convention, sauf indication contraire :

- toute référence à "ALS" inclut les successeurs, cessionnaires et ayants-droit à, ou de, ses droits et/ou obligations au titre du Contrat concerné ;
- toute référence à la "Convention", à une autre convention ou tout autre acte s'entend de ce document tel qu'éventuellement amendé, réitéré ou complété, et inclut, le cas échéant, tout acte qui lui serait substitué par voie de novation ;
- toute référence à une disposition légale s'entend de cette disposition telle qu'amendée ou mise à jour.

2.2: Les titres des articles sont indiqués par commodité uniquement et ne sauraient influencer l'interprétation de la convention concernée.

### CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA CONVENTION DE SUBVENTION

#### ARTICLE 1 – OBJET DU FINANCEMENT

ALS accorde à l'Organisme Bénéficiaire la Subvention dont les fonds sont issus de l'Axe 7 du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 Entre l'Etat et Action Logement.

#### ARTICLE 2 – CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES FONDS

La mise à disposition de tout Versement au titre de la Subvention sera subordonnée à la remise des documents suivants par l'Organisme bénéficiaire, qui devront être satisfaisant tant sur la forme que sur le fond pour ALS :

- la copie de l'autorisation préfectorale de démolir de l'ensemble immobilier visé dans les conditions particulières de la présente convention ;
- l'exemplaire de la convention et ses annexes revenant à ALS, dûment paraphé et signé par l'Organisme Bénéficiaire ;
- la copie de l'ordre de service n°1 de démarrage des travaux de démolition ;
- tout document qu'ALS pourrait réclamer afin de pouvoir identifier l'Organisme Bénéficiaire ainsi que ses bénéficiaires effectifs et plus généralement afin de se conformer aux procédures d'identification des contreparties mises en place en application des articles 561-32 et suivants du Code monétaire et financier, de l'article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ou toute autre loi ou réglementation qui lui est applicable ;

L'Organisme Bénéficiaire doit faire la demande du déblocage des fonds dans les délais éventuellement indiqués aux Conditions Particulières, sans dépasser un délai de 5 ans suivant la Date de Signature de la présente convention. A défaut, l'engagement d'ALS au titre de la Subvention sera annulé.

### ARTICLE 3 – EMPLOI DES FONDS ISSUS DU PIV

L'Organisme Bénéficiaire s'engage à affecter les fonds reçus pour l'Opération de démolition et à rendre compte de leur utilisation à ALS par courrier.

Afin de permettre l'exercice de ce contrôle par ALS, l'Organisme Bénéficiaire s'engage à notifier par écrit toute modification apportée à l'Opération de démolition avant versement des fonds.

L'Organisme Bénéficiaire reconnaît avoir été informé que l'utilisation de tout ou partie des fonds reçus pour financer un autre objet que l'Opération de démolition rendrait immédiatement exigible le remboursement à ALS des fonds considérés.

### ARTICLE 4 – OBLIGATION D'INFORMATION

4.1 : Sur 1<sup>ère</sup> demande d'ALS, l'Organisme Bénéficiaire s'engage à communiquer sous 10 jours :

- la copie de ses comptes annuels ;
- toute autre pièce d'ordre administratif, juridique, comptable et technique permettant de vérifier la bonne utilisation des fonds.

4.2 : L'Organisme Bénéficiaire informera préalablement ALS de tout changement de forme sociale dont il pourrait faire l'objet et lui communiquera une copie à jour de ses statuts dans les plus brefs délais après la décision de transformation.

4.3 : L'Organisme Bénéficiaire informera préalablement ALS de tout changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) dont il pourrait faire l'objet et plus généralement de tout changement de bénéficiaire effectif.

4.4 : Toute déclaration ou affirmation faite ou réputée faite par l'Organisme Bénéficiaire dans la Convention de Subvention ou dans tout autre document remis par ou au nom ou pour le compte de l'Organisme Bénéficiaire au titre de cette convention est ou se révèle avoir été inexacte ou trompeuse sur un point significatif au moment où elle a été faite ou réputée avoir été faite.

### ARTICLE 5 – AFFICHAGE ET DOCUMENTATION RELATIFS A L'OPERATION

L'Organisme Bénéficiaire s'engage à mentionner la participation d'ALS en tant que financeur sur un panneau de chantier relatif à l'opération financée en y faisant figurer un logo d'une taille minimale de 50 cm de longueur (résolution minimale : 300 dpi) et en accord avec la taille du panneau. Il s'engage également sur tout document relatif à l'opération à faire référence à ALS en qualité de financeur. Cette mention devra respecter les éléments de la charte graphique d'ALS transmise à l'Organisme Bénéficiaire.

### ARTICLE 6 – PUBLICATION DE LA CONVENTION DE SUBVENTION

ALS se réserve la possibilité de faire réitérer, devant notaire, la convention de Subvention et de la faire publier au service de la publicité foncière. A cet effet, l'Organisme Bénéficiaire s'engage à remettre à l'office notarial désigné par ALS, dans un délai d'un mois à compter de la demande formulée par ALS, tous les renseignements et documents nécessaires à cette publication, ainsi qu'à signer l'acte de réitération.

### ARTICLE 7 – CONFIDENTIALITE

Chaque Partie accepte de garder confidentiels les documents/informations (ci-après les « Informations ») qui leur sont communiqués par l'autre Partie.

Par conséquent, chaque Partie s'engage à :

- Utiliser les Informations communiquées par l'autre Partie uniquement aux fins pour lesquelles elles ont été communiquées ;
- Ne pas permettre à un tiers d'avoir accès à ces Informations sauf dans les cas où une divulgation de celles-ci s'avère nécessaire à la réalisation de l'objet de la convention de Subvention ;
- Prendre toutes les mesures appropriées, lorsque la divulgation d'Informations à un tiers devient nécessaire, afin de protéger la confidentialité de celle-ci en requérant de la part du tiers un engagement de confidentialité visant à assurer le même régime de protection de cette Information que celui prévu aux présentes ;
- Prendre tous les moyens raisonnables appropriés pour limiter l'accès à ladite Information.

ALS pourra toutefois communiquer des Informations dans les circonstances où cela est permis par les dispositions de l'article L.511-33 du Code monétaire et financier sur le secret professionnel (notamment en cas de recours à un prestataire) ainsi qu'aux entités du Groupe et à toute autorité compétente dont l'ANCOLS.

### ARTICLE 8 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

ALS est engagée dans une démarche continue de protection des données à caractère personnel des personnes physiques qui entrent en relation avec elle, en conformité avec la Loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016. Les informations recueillies sont obligatoires pour le traitement de votre demande, la finalité principale de leur collecte étant l'instruction de votre dossier et sa gestion. Les données collectées sont destinées aux services d'Action Logement Services et, le cas échéant, à ses sous-traitants, prestataires et partenaires, aux entités du Groupe et à l'ANCOLS. Certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme. Action Logement Services est tenue au secret professionnel concernant ces données. De plus amples informations notamment sur la durée de rétention et la base juridique des différentes finalités de traitement sont disponibles sur le site web d'ALS.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée, l'Organisme Bénéficiaire dispose d'un droit d'accès, d'un droit de rectification, d'un droit d'effacement, d'un droit de limitation du traitement de vos données, d'un droit d'opposition au traitement de données et d'un droit à la portabilité des données ainsi que du droit de définir le sort de vos données en cas de décès. Ces droits peuvent être exercés par courrier signé, en écrivant à Action Logement Services – Service conformité 21, quai d'Austerlitz CS 41455 ; 75643 Paris cedex 13, en joignant la copie d'un titre d'identité comportant une signature, ainsi qu'un justificatif du domicile pour la réponse.

Pour information, le DPO d'Action Logement Services peut être joint à l'adresse suivante : [rgpd.ues75@actionlogement.fr](mailto:rgpd.ues75@actionlogement.fr).

L'Organisme Bénéficiaire dispose également du droit d'introduire une réclamation directement auprès de la CNIL, 3, place de Fontenoy ; 75007 Paris.

## ARTICLE 9 – LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

En application des dispositions légales et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, Action Logement Services est tenue de s'assurer d'une bonne connaissance de ses clients et d'exercer une vigilance constante sur les opérations effectuées par ces derniers. Action Logement Services vérifie à cette fin l'identité et l'adresse de l'Organisme Bénéficiaire et recueille toute information pertinente pour une bonne compréhension de la nature et de l'objet de sa relation avec lui.

L'organisme Bénéficiaire est dûment informé qu'Action Logement Services a l'obligation de cesser sans délai toute relation d'affaires avec lui si elle n'est pas en mesure de l'identifier, de recueillir les informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation et, plus généralement, en cas de soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme.

Tout au long de cette relation, Action Logement Services peut demander à l'Organisme Bénéficiaire de mettre à jour les informations recueillies et/ou de lui fournir tout justificatif relatif à son identité, son domicile, son activité professionnelle, son niveau de revenu, son patrimoine ou concernant ses bénéficiaires effectifs. L'Organisme Bénéficiaire est tenu de communiquer immédiatement les informations et justificatifs demandés. A réception des documents demandés ou en leur absence, et ce durant toute la relation d'affaires au titre de son obligation de connaissance actualisée de l'Organisme Bénéficiaire, ALS pourra, unilatéralement et sans recours possible de l'Organisme Bénéficiaire, décider de différer l'exécution de ses obligations, voire de ne pas les exécuter.

Conformément à la réglementation en vigueur et plus particulièrement à l'article L.561-12 du Code monétaire et financier, ALS conservera pendant une durée de cinq (5) ans après la fin des relations avec l'Organisme Bénéficiaire intervenue pour quelque raison que ce soit, une copie des documents et informations ayant servi à son identification.

## ARTICLE 10 – AUTORITES DE CONTROLE

ALS, en tant qu'organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction agréé, est soumis au contrôle et à l'évaluation de l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) située La Grande Arche - Paroi Sud ; 92055 Paris La Défense Cedex ([www.ancols.fr](http://www.ancols.fr))

ALS, en tant que société de financement, est soumis au contrôle de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) située 4, place de Budapest CS 92459 ; 75436 Paris cedex 09 ([www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr))

La direction du ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie chargée de contribuer à l'efficacité économique, au bénéfice des consommateurs, est la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) située 59, boulevard Vincent Auriol ; 75013 Paris cedex 13 (<https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/coordonnees-des-DDPP-et-DDCSPP>).

## ARTICLE 11 – MODIFICATION ET CESSION PAR ALS DE LA CONVENTION DE SUBVENTION

Toute modification de la convention de Subvention devra faire l'objet d'un avenant.

ALS pourra céder (notamment par voie d'apport) la convention de Subvention ainsi que les créances et dettes en résultant à toute autre société ou entité de son Groupe ou tout fonds ou organisme géré par ALS ou une autre société ou entité de son Groupe, ce à quoi l'Organisme Bénéficiaire consent à l'avance, étant précisé que l'Organisme Bénéficiaire consent expressément à ce qu'ALS soit déchargé de toute responsabilité solidaire au titre des articles 1216-1 et 1327-2 du Code civil dans cette hypothèse. La convention de Subvention ainsi que les créances et dettes en résultant seront également transmis à toute société ou autre entité à laquelle le patrimoine ou la branche d'activité concernée d'ALS serait transmis dans le cadre d'une opération de fusion, de scission, de dissolution sans liquidation relevant de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil ou d'apport partiel d'actifs soumis au régime des scissions ou toute transmission universelle de patrimoine par effet de la loi.

## ARTICLE 12 – ABSENCE D'IMPREVISION

Chacune des Parties convient que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre de la convention de Subvention est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

## ARTICLE 13 – FRAIS

Tous frais de recouvrement, frais de justice, taxes ainsi que tous honoraires présents ou à venir, versés par ALS pour l'exécution de la convention de Subvention seront à la charge de l'Organisme Bénéficiaire.

## ARTICLE 14 – DROIT APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

La convention de Subvention est régie par la législation française.

**Pour l'exécution de la convention de Subvention, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif.**

En cas de différend relatif à la validité, l'interprétation, l'inexécution et l'exécution de l'une des quelconques dispositions de la convention de Subvention, les Parties décident de rechercher avant tout une solution amiable.


Dans l'hypothèse où elles n'y parviendraient pas dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification d'une Partie à l'autre du différend, les Parties attribuent expressément compétence au Tribunal de Commerce de Paris

Fait à PARIS, le 21 juillet 2020  
En deux exemplaires originaux,

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIRE ATLANTIQUE**

(cachet et signature)

**Monsieur Jean-Noël FREIXINOS**  
Directeur Général



**ACTION LOGEMENT SERVICES**

(cachet et signature)

**Monsieur Jean-Michel ROYO**  
Directeur Général



Par délégation  
Celine DUPONT

**Action Logement Services**

21 Austerlitz  
CS 41455 Paris Cedex 13

SAS au capital de 20.000.000 d'euros - 824 541 148 RCS Paris  
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232  
Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR

AR-Préfecture

044-200072726-20210416-536-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 16-04-2021

Publication le : 16-04-2021



Le Président,

  
Alain HUNAU



Communauté de communes

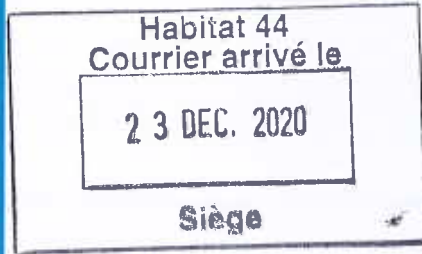
**Siège**  
5 rue Gabriel Delatour - BP 203  
44146 Châteaubriant Cedex  
Tél. 02 28 04 06 33  
accueil@cc-chateaubriant-derval.fr

**Annexe**  
P.A. des Estuaires - Espace des Échos  
1 allée du Rocheteur  
44590 Derval  
Tél. 02 40 07 08 83

SERVICE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
Affaire suivie par Michel EVAIN  
2020 - 075 - CCCD/ME

**OBJET : Rénovation urbaine quartier Ville aux Roses**

Châteaubriant, le 22 DEC. 2020



Monsieur Jean-Noël FREIXINOS  
Directeur Général  
Habitat 44  
3 boulevard Alexandre Millerand  
BP 50432  
44204 NANTES CEDEX 2

Monsieur le Directeur,

J'ai l'honneur de vous informer de la décision de la Communauté de Communes Châteaubriant réunie en conseil communautaire le 17 décembre dernier d'ajuster la maquette financière du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 adopté le 17 décembre 2019.

La fiche action n°6 relative à la poursuite de l'opération de renouvellement urbain dans le quartier de la Ville aux Roses fait l'objet de l'ajout de la mention d'une participation de la communauté de communes à hauteur de 480 000 € aux travaux de rénovation énergétique menés sur 240 logements par Habitat 44 sur la période 2020-2025.

Cette contribution financière pourra être formalisée dans la convention pluriannuelle en préparation qui sera signée avec votre société et les partenaires de ce projet de renouvellement urbain.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.



*André Lemaire*  
Le Président,

*Alain HUNAUT*  
Alain HUNAUT

AR-Préfecture

044-200072726-20210416-536-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 16-04-2021



*Alain HUNAUT*  
Le Président,

Alain HUNAUT

## Membres titulaires en exercice : 54

L'an deux mil vingt et un, le quinze avril, les membres de la Communauté de Communes de Châteaubriant – Derval se sont réunis à Châteaubriant – à la Halle de Béré - sous la Présidence de M. Alain HUNAULT

| Communes            | Conseillers Communautaires   | Prés. | Abs. | Exc. | Donne pouvoir à | Nom de la personne       |
|---------------------|------------------------------|-------|------|------|-----------------|--------------------------|
| LA CHAPELLE GLAIN   | M. Michel POUPART            | X     |      |      |                 |                          |
| CHATEAUBRIANT       | M. Alain HUNAULT             | X     |      |      |                 |                          |
|                     | Mme Catherine CIRON          | X     |      |      |                 |                          |
|                     | M. Georges-Henri NOMARI      | X     |      |      |                 |                          |
|                     | Mme Jacqueline BOMBRAY       | X     |      |      |                 |                          |
|                     | M. Rudy BOISSEAU             | X     |      |      |                 |                          |
|                     | Mme Claudie SONNET           | X     |      |      |                 |                          |
|                     | M. Elias AMIOUNI             | X     |      |      |                 |                          |
|                     | Mme Christine BOURDEL        | X     |      |      |                 |                          |
|                     | M. Jean-Luc MARSOLLIER       | X     |      |      |                 |                          |
|                     | Mme Simone GITEAU            | X     |      |      |                 |                          |
|                     | M. Bernard GAUDIN            | X     |      |      |                 |                          |
| DERVAL              | M. François-Xavier LE HECHO  | X     |      |      |                 |                          |
|                     | M. Dominique DAVID           | X     |      |      |                 |                          |
|                     | Mme Jacqueline LEBLAY        |       |      | X    | P               | M. Michel HORHANT        |
|                     | M. Michel HORHANT            | X     |      |      |                 |                          |
| ERBRAY              | Mme Laurence LE BIHAN        | X     |      |      |                 |                          |
|                     | Mme Isabelle DUFOURD-BOUCHET | X     |      |      |                 |                          |
|                     | M. Jean-Noël BEAUDOIN        | X     |      |      |                 |                          |
| FERCE               | Mme Lucie PAUL               | X     |      |      |                 |                          |
|                     | M. Alain LE TOLGUENEC        | X     |      |      |                 |                          |
| LE GRAND AUVERNE    | M. Sébastien CROSSOUARD      | X     |      |      |                 |                          |
| ISSÉ                | Mme Béatrice PIERRISNARD     | X     |      |      |                 |                          |
|                     | M. Sylvain HAMON             |       |      | X    | P               | Mme Béatrice PIERRISNARD |
| JANS                | Mme Marie-Irène BOUIN        | X     |      |      |                 |                          |
|                     | M. Sylvain DESCARPENTRIES    | X     |      |      |                 |                          |
| JUIGNE LES MOUTIERS | Mme Brigitte MAISON          | X     |      |      |                 |                          |
| LOUISFERT           | M. Alain GUILLOIS            |       |      | X    |                 |                          |

|                           |                            |   |  |   |   |                            |
|---------------------------|----------------------------|---|--|---|---|----------------------------|
| LUSANGER                  | M. Yves FROMENTIN          | X |  |   |   |                            |
|                           | Mme Mireille BELLON-CHAMOT | X |  |   |   |                            |
| MARSAC SUR DON            | M. Hervé DE TROGOFF        |   |  | X | P | Mme Géraldine PINSON-LERAY |
|                           | Mme Géraldine PINSON-LERAY | X |  |   |   |                            |
| LA MEILLERAYE DE BRETAGNE | Mme Marie-Pierre GUERIN    | X |  |   |   |                            |
|                           | M. Jean-Yves GICQUEL       |   |  | X |   |                            |
| MOIDON LA RIVIERE         | M. Patrick GALIVEL         | X |  |   |   |                            |
|                           | Mme Annette PIÉTIN         | X |  |   |   |                            |
| MOUAIS                    | M. Yvan MÉNAGER            | X |  |   |   |                            |
| NOYAL SUR BRUTZ           | Mme Édith MARGUIN          | X |  |   |   |                            |
| PETIT AUVERNE             | M. Guy DELAUNAY            | X |  |   |   |                            |
| ROUGE                     | M. Jean-Michel DUCLOS      | X |  |   |   |                            |
|                           | Mme Isabelle MICHAUX       | X |  |   |   |                            |
|                           | Mme Catherine LE HECHO     | X |  |   |   |                            |
| RUFFIGNE                  | M. Louis SIMONEAU          | X |  |   |   |                            |
| SAINT AUBIN DES CHATEAUX  | M. Daniel RABU             | X |  |   |   |                            |
|                           | Mme Marie-Paule SECHET     | X |  |   |   |                            |
| SAINT JULIEN DE VOUVANTES | M. Jean-Michel CHEVALIER   | X |  |   |   |                            |
| SAINT VINCENT DES LANDES  | M. Alain RABU              |   |  | X | P | Mme Marie-Anne LAILLET     |
|                           | Mme Marie-Anne LAILLET     | X |  |   |   |                            |
| SION LES MINES            | M. Bruno DEBRAY            | X |  |   |   |                            |
|                           | Mme Martine CHEVALIER      | X |  |   |   |                            |
| SOUDAN                    | M. Jean-Claude DESGUÉS     | X |  |   |   |                            |
|                           | Mme Nathalie PIGRÉE        | X |  |   |   |                            |
| SOULVACHE                 | Mme Fabienne JOUAN         |   |  | X | P | Mme Édith MARGUIN          |
| VILLEPOT                  | M. Philippe DUGRAVOT       | X |  |   |   |                            |

Secrétaire de Séance : Madame Lucie PAUL

AR-Préfecture

044-200072726-20210416-536-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 16-04-2021

Publication le : 16-04-2021



Le Président,

Alain HUNAUT