

# Le Griffon

## **Important :**

*Ce dossier étant composé de pages doubles,  
pour un meilleur confort de lecture du fichier PDF,  
choisissez dans la rubrique «Affichage»,  
l'option «continue page double».*

# Projet urbain,

La Ville et ses partenaires ont signé avec l'Agence nationale pour la **rénovation urbaine** (ANRU) la convention qui engage un chantier sans précédent, autour du **logement social** et de la vie quotidienne dans deux quartiers. Une **opération d'envergure** à l'échelle de Saint-Brieuc et de l'agglomération.

## Anru

**L**a rénovation urbaine résulte d'un « travail collectif » de deux années, mené par de nombreux partenaires portant le projet au sein d'un comité de pilotage. « C'est grâce à la qualité du partenariat, au climat de confiance établi au sein de ce comité que le projet a pu être mené à bien », a souligné le maire lors de la signature de la convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le 21 décembre dernier. « L'ANRU », c'est une opération de rénovation sans précédent (plus de 155 M€) qui s'engage. « Il s'agit là d'une formidable opportunité qui s'inscrit sur la durée, dit Bruno Joncour. A terme le paysage social urbain sera redessiné, selon une approche de meilleure qualité urbaine et de meilleure intégration sociale. » Le projet a été conçu avec l'architecte Daniel Kahane. Logement social modernisé, voirie et espaces verts améliorés, services de proximité renouvelés... D'ici à fin 2013, la Croix



Saint-Lambert et le secteur Europe - Balzac - Ginglin auront changé de visage.

### Des quartiers redessinés

« Cette opération vise à renforcer la cohésion sociale et territoriale à l'échelle de la ville et de son agglomération. » Car si ce vaste chantier a pour but de « changer durablement l'image des quartiers et d'améliorer la vie quotidienne des habitants », la rénovation urbaine aura un impact sur un territoire plus large.

L'objectif de l'Anru est double.

- **Urbain d'une part** : il s'agit de diminuer

la densité dans ces quartiers. Dans les deux périmètres, des logements sociaux seront démolis, il y aura moins de constructions au final. Cela permettra d'aérer, d'ouvrir vers l'extérieur mais aussi à l'intérieur, en créant de nouvelles voies de circulation.

- **Social d'autre part** : sur place, ces logements seront remplacés par différentes formes d'habitat, social et privé, petites résidences et maisons de ville s'ajoutant aux immeubles réhabilités et résidentialisés\*. Une majeure partie du logement social sera maintenue dans les quartiers : aux logements réhabilités, s'ajoutera 38 % du parc

# projet humain



Lors de la signature, avec le représentant de l'ANRU, Claude Doussiet, directeur-adjoint, le 21 décembre en mairie.

démoli reconstruit sur place. Le reste, 62 %, sera reconstruit dans d'autres secteurs de Saint-Brieuc (257 logements) et dans les communes de la Cabri (135 logements). « Il s'agit d'ouvrir ces quartiers sur la ville, de ne plus concentrer toutes les difficultés aux mêmes endroits. »

Différentes possibilités seront donc proposées aux habitants des quartiers concernés par les démolitions (lire pages suivantes). L'office HLM, qui s'appelle désormais Cabri Habitat, s'attachera à bien les accompagner en lien avec les travailleurs sociaux, qui sont mobilisés sur cette opération. Ce volet humain du dossier est très important.

Insertion économique, environnement, limitation des nuisances liées à des chantiers d'une ampleur sans précédent, sont également des axes pris en compte dans une opération très complexe, « mobilisant toutes les énergies », comme l'a souligné le maire. Ce vaste chantier s'étalera sur 7 années. ■

• **Résidentialisation** : amélioration des abords et de l'entrée, chaque immeuble disposant d'un espace réservé, d'une entrée avec digicode...

## L'ANRU en chiffres

Plus de 155 millions d'euros investis d'ici à 2013 :

- 633 logements sociaux neufs construits à l'échelle de l'agglomération, pour remplacer 633 appartements anciens qui auront été démolis dans deux quartiers - la Croix Saint-Lambert d'une part ; Balzac-Europe- Ginglin d'autre part ;
- 1026 logements réhabilités dans ces deux quartiers, et 1497 résidentialisés ;
- de nouvelles voiries, un espace public requalifié, des services de proximité améliorés.
- Les partenaires financiers : sur les 155 millions d'euros, la Ville finance 28,5 M€ ; une fois les subventions et remboursements de TVA enregistrés, la participation finale s'élèvera à 12,1 M€. Cabri Habitat (112,4 M€), la Cabri (11,6 M€) sont les autres financeurs. Des organismes versent des subventions : l'Anru pour 44,9 M€, le Conseil général pour 3,5 M€, le Conseil régional pour 7,1 M€. La Caisse des dépôts et consignations (prêts bonifiés), la Foncière logement, la Caisse d'allocations familiales figurent parmi les autres partenaires de l'opération.



Premiers relogements en mars 2007 dans de nouveaux appartements, avenue Loucheur à Ginglin.



# vallée

## Balzac

### Fin 2007-début 2008

La Ville commence l'aménagement de la Plaine de Balzac, avec la réalisation d'une nouvelle voirie qui desservira les futures habitations et la piscine. «*Seule une petite moitié de cet espace naturel est occupée, une grande partie de la plaine étant préservée pour conserver une respiration*», précise Daniel Kahane.

Cabri Habitat réhabilite les immeubles du secteur Camus/Corneille, sauf les cages d'escalier destinées à être démolies. L'office HLM construit également 25 logements sociaux sur la Plaine, ainsi que 16 logements (2 petits immeubles de 3 étages) en accession sociale à la propriété.

### En 2008-2009

La Cabri construit une nouvelle piscine sur la Plaine.

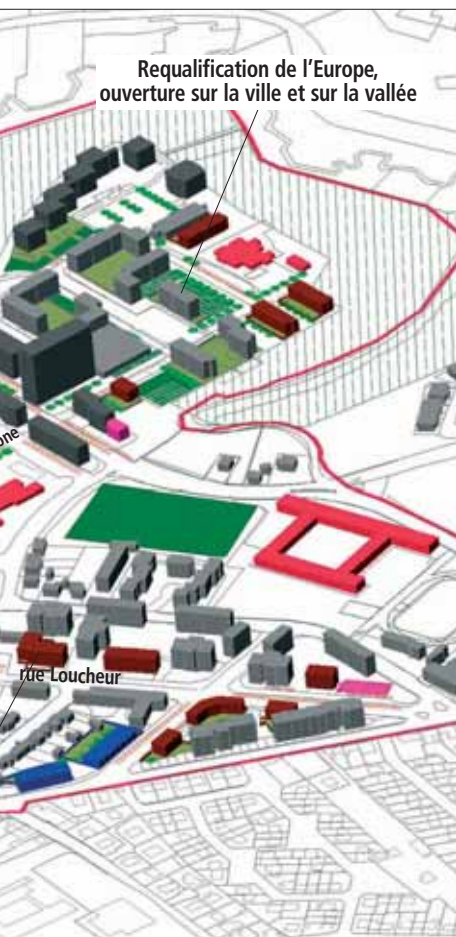


Une ouverture est prévue dans la barre Camus.

Cabri Habitat démolit deux cages d'escalier en partie centrale de la barre Camus (n° 11 et 13) pour créer une liaison piétonne entre la rue Camus et la rue Balzac.

### En 2010-2011

L'ensemble du secteur Balzac, Camus et Corneille est résidentielisé. Des liaisons piétonnes sont créées.



L'office HLM construira de nouveaux logements sur une partie de la Plaine.

## Ginglin

### En 2007

Deux immeubles de 32 logements sont démolis aux 4-6 rue de l'Avenir et 17-19 rue Edmond-Rostand.

Cabri Habitat termine la construction de 20 logements à l'angle Loucheur/Avenir et commence la construction de 51 logements en immeubles de deux étages, avenue Loucheur et rue de l'Avenir (voir illustration). La Foncière Logement construit des maisons de ville et petits collectifs (18 logements, rues Edmond Rostand et de l'Avenir)

La Ville effectue des travaux de réseaux avenue Loucheur et rue de l'Avenir.

Place de la Cité, l'ancien cinéma accueille un lieu permanent d'information sur le projet de rénovation urbaine.

### En 2008-2010

En 2008, la barre du 4 au 10 rue Méheut est démolie. A sa place, la Foncière construit 9 maisons de ville en 2009.

La Cabri réaménage l'avenue Mazier et la place de la Cité.

Cabri Habitat résidentielise l'ensemble des secteurs Méheut et Loucheur.

Fin des travaux du quartier en 2010.



En 2009, un centre commercial rénové.

son centre (n°10) pour laisser passer la nouvelle voie nord-sud. Le 18 rue de Venise est également démoli.

La Ville aménage les voiries et les espaces publics. Elle réhabilite le centre social et ses services petite enfance rue Mathurin-Méheut.



# Au Sud, un programme ambitieux

## Croix Saint-Lambert

**A** la Croix Saint-Lambert, la déconstruction des 5 tours marquera le paysage. « Elle seule permet un projet urbain et social équilibré. Au-delà, elle vise un renouvellement réel et durable de l'image du quartier », explique l'architecte Daniel Kahane.

Au total 321 logements sociaux seront démolis. 208 logements nouveaux (de petites résidences et des maisons de ville), seront construits à la Croix Saint-Lambert, dont 126 sociaux et 82 autres\* ; les autres logements sociaux sont reconstruits ailleurs à Saint-Brieuc et dans l'agglomération.

Le but est de rompre avec l'architecture des tours, pour diversifier l'habitat, et d'ouvrir le quartier sur l'extérieur. Des ouvertures sont créées vers les rues Becquerel, Jules-Vallès et au sud. Les circulations à l'intérieur du quartier sont également améliorées.

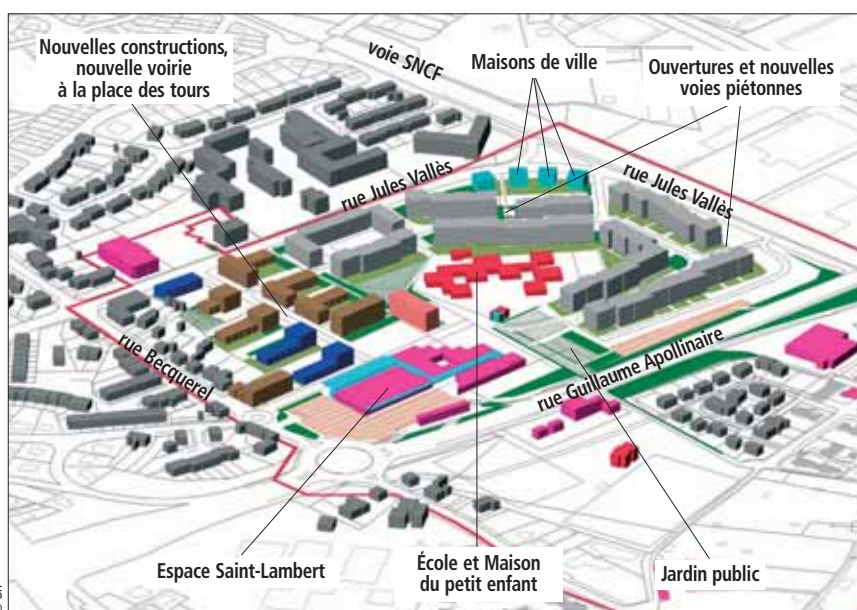
Les 392 logements HLM maintenus seront réhabilités et résidentialisés (digicode, espaces verts privés en pied d'immeubles...). Les grands parkings laissent place à un stationnement proche des habitations. Enfin le centre commercial et les équipements publics sont renforcés.

### En 2006

Le centre commercial est restructuré.

### En 2007

**La Ville** ouvre la Maison du Petit Enfant et termine les espaces extérieurs.



**Cabri Habitat** démolit les parkings enterrés et aménage des aires provisoires.

### En 2008

**Cabri Habitat** construit une résidence de 24 logements sociaux rue Becquerel.

### En 2009

Les constructions continuent : **Cabri Habitat** bâtit 46 logements en petites résidences et **la Foncière Logement** 4 maisons de ville sur la rue Jules-Vallès.

**Cabri Habitat** réhabilite les immeubles des rues Segalen et Nimier.

La rue Guillaume-Apollinaire est requalifiée.

### En 2010-2011

Les tours nord (3-5-8 place Jean-Grenier) sont démolies en 2010 puis les deux dernières tours (4-6 place Jean-Grenier) en 2011.

**La Ville** aménage les nouvelles voies.

**Cabri Habitat** poursuit la construction de petites résidences de logements sociaux à l'emplacement des trois premières tours, soit 56 logements. L'office HLM bâtit également une résidence de 24 logements intermédiaires, la Foncière deux petites rési-

dences et des maisons de ville attenantes (30 logements) près du centre commercial.

**Cabri Habitat** résidentialise les immeubles de la rue Ségalen.

La démolition du 9 rue Nimier (2010) permet de créer une liaison piétonne entre les rues Nimier et Jules-Vallès. L'ensemble du secteur Nimier est réhabilité et résidentialisé.

Quatre petits immeubles-villas de 6 logements chacun sont construits en accession sociale à la propriété rue Jules Vallès.

Rue de l'Établette, **Cabri Habitat** démolit deux cages d'escalier (les n° 13-15 en 2010) pour créer une liaison vers la rue Jules-Vallès. L'ensemble du secteur est réhabilité et résidentialisé.

### En 2011-2013

**La Ville** crée un jardin public dans le quartier. Elle poursuit l'aménagement des espaces publics.

Tous les travaux se terminent en 2013. ■

\* Entre autres, on trouve des logements à niveau de loyer intermédiaire; des dispositifs pour aider les ménages à devenir propriétaires (accession à la propriété); des logements que la Foncière destine aux salariés et retraités.

# Un relogement à la carte

Sur les 633 logements sociaux devant être démolis, 80 le sont. Il reste donc 553 logements à déconstruire d'ici 2011. Cette offre sera reconstituée, à raison de 241 logements sociaux neufs dans les quartiers concernés, 257 logements dans d'autres secteurs de Saint-Brieuc, 135 dans les autres communes de l'agglomération. Des terrains sont d'ores et déjà réservés : pour 41 logements à la Hunaudaye, 20 rue de Luzel, 60 à la Ville Juhel, 25 sur la Plaine, 21 boulevard de l'Atlantique.

Certains voudront rester dans leur quartier, d'autre partir. Certains vivent avec 2 enfants dans un T3 et pourront prétendre à plus grand. D'autres habitent seuls dans un T4 et se verront proposer une surface plus réduite. Certains locataires emménageront dans des logements neufs, d'autres dans le parc ancien. Certains auront certes un loyer d'un montant supérieur, mais à un niveau de confort plus important. D'autres verront la différence compensée, par exemple par l'APL ou des baisses de charges.

Dans tous les cas, plusieurs choix seront proposés. Cabri Habitat s'engage à rechercher pour chacun « une solution adaptée, précise Patrice Cottebrune, directeur de l'office HLM devenu intercommunal. Nous tiendrons compte des souhaits, des besoins, des possibilités financières des locataires. » Dans tous les cas, le déménagement et les frais qui y sont liés seront pris en charge par l'office. C'est l'un des engage-



Permanences, entretiens, réunions publiques : ils viennent à votre rencontre pour le relogement : Mmes Le Bihan, Lancien, Bertho et Menou au premier rang, MM. Bougeard, Camus et enfin Richeux, de l'office HLM intercommunal Cabri Habitat.

ments qualitatifs qu'il prend au travers d'une charte étudiée avec ses partenaires ainsi que les associations de locataires.

## Un accompagnement individuel

Dans un premier temps, l'office HLM se met à l'écoute. Depuis janvier et jusqu'en juin, Chantal Bertho et Jean-Daniel Bougeard rencontrent les locataires concernés par la démolition après leur avoir envoyé un cour-

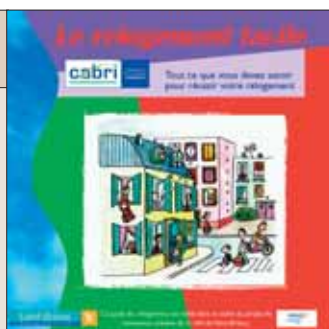
rier les invitant à les contacter. « Nous souhaitons mettre en place un dialogue confiant, répondre aux questions en nous mettant à la portée des gens sur un dossier compliqué, dit Chantal Bertho. Sachant qu'en matière de logement, nous sommes confrontés à toutes les situations familiales, sociales, financières. Il nous faudra tenir compte des difficultés des uns, des envies des autres. Changer de logement peut susciter des inquiétudes, surtout si on y vit depuis de longues années. »

« Nous prendrons donc en compte les souhaits de chacun. Certains préfèrent rester dans un quartier où ils ont tissé des liens, pris des habitudes. D'autres demandent à partir. Nous ferons aussi le point sur les besoins de chaque foyer, sur la vie sociale et professionnelle, sur la situation financière, les aides. Nous aurons à concilier les demandes, ce sera toute une « gymnastique ». Entre le logement actuel et le logement neuf, si ce dernier n'était pas prêt au moment de la démolition, il pourra y avoir des logements de transition. « L'important pour nous sera de bien accompagner les locataires. »

## Pratique

Les entretiens avec chaque locataire concerné par la démolition ont lieu à Balzac Ginglin d'ici fin février, Europe en février puis en avril, à la Croix Saint-Lambert de mars à juin. Au fur et à mesure, les personnes concernées reçoivent un courrier les invitant à prendre contact avec l'office. Les chargés de clientèle de l'office tiennent des permanences dans les loges de gardien : à la Croix Saint-Lambert, Mme Menou le lundi et le jeudi de 14 h à 17 h et le vendredi de 9 h à 12 h. Au Plateau, M. Camus le mardi de 9 h à 12 h, le mercredi et le jeudi de 14 h à 17 h. Les relogements sont étudiés par la commission d'attribution composée d'élus et d'agents de l'office.

Un guide du relogement est mis à disposition des personnes concernées.





Réunion publique le 25 janvier à Balzac. Des rendez-vous où les élus et l'office HLM répondent aux questions des habitants, recueillent les avis et suggestions.

## La concertation continue

Après des réunions publiques et des ateliers urbains dans chaque quartier à différents stades de l'élaboration du projet, une nouvelle série de rencontres a commencé, pour présenter aux habitants le projet accepté par l'ANRU. La Ville a conçu un film visible dans les espaces de proximité : il montre l'avancée de l'opération année après année d'ici 2013 et répond aux questions des habitants. Un nouveau numéro des « Échos de la concertation » présente la rénovation urbaine dans le détail. Il est disponible dans les espaces de proximité, en mairie, dans les centres sociaux, à l'office HLM... Les habitants peuvent exprimer leur avis et poser leurs questions par écrit sur une feuille de la concertation.

Et d'ici à 2008, l'ancien cinéma de la place de la Cité sera aménagé en lieu d'information permanent. La concertation se poursuivra tout au long des mois à venir. Si les grandes données du projet sont connues en matière de logement, il reste à préciser les aménagements urbains dans les quartiers. Ils seront conçus avec les habitants et les conseils de proximité. Enfin un travail de mémoire est prévu, en particulier avec les acteurs sociaux et les associations.

- Réunions de proximité régulières (renseignements dans les espaces de proximité). Réunion générale Croix Saint-Lambert le 12 mars à 18h30 au centre social. Enquête publique sur l'opération de rénovation urbaine au printemps.

### Des économies d'énergie en perspective

Les nouvelles normes appliquées aux logements neufs assurent une bonne isolation thermique et phonique, un confort des habitants. Au delà, la Ville, ses partenaires et l'architecte inscrivent le projet dans une démarche de développement durable : qualité architecturale et urbaine, respect de l'environnement sont au cœur du projet. Ils visent la norme HQE (haute qualité environnementale). Ils travailleront en particulier sur les économies d'énergie et les énergies renouvelables. La Ville met ainsi en place une solution innovante pour les logements construits sur la plaine de Balzac, qui seront chauffés au biogaz issu de la station d'épuration. C'est une énergie renouvelable, écologique, avantageuse pour le porte-monnaie dès lors que l'investissement est amorti. Un autre axe fort, plus technique, sera la gestion des eaux pluviales.

**Insertion économique.** L'ANRU, c'est aussi des perspectives d'emploi. Parmi les locataires de l'office HLM, un certain nombre de personnes sont à la recherche d'un travail. La rénovation urbaine comprend une dimension d'insertion en lien avec la MIE (Mission insertion Emploi) de la Cabri, la régie de quartiers et le Conseil général. 5% des heures travaillées sur les chantiers seront réservées aux habitants des quartiers ZUS, et 10% des embauches directes liées aux équipements et à la gestion urbaine.

**7 années de chantier.** Un chantier d'une telle ampleur entraîne des nuisances. La Ville met en place une procédure dite de « gestion urbaine de proximité » dont un des objectifs est de limiter les désagréments durant cette période.

**Entreprises.** Une des difficultés de l'opération sera de trouver les entreprises. Une table ronde est prévue avec le secteur du bâtiment pour mobiliser toutes les énergies.



© Olivier Tanguy

**Waron.** Côtes d'Armor Habitat et la Ville étudient avec la plus grande attention la rénovation de la cité Waron. Si ce projet ne figure pas dans la convention ANRU, l'agence nationale l'a néanmoins retenue comme opération isolée, avec un financement moindre qui reste à compléter, auprès de partenaires comme la Cabri ou le Conseil général.

**Logement social.** Dans son Plan local de l'habitat, la Cabri a prévu de construire 120 nouveaux logements sociaux par an pendant six ans, et 100 logements dits « intermédiaires ». Elle accompagne aussi des opérations de rénovation urbaine à Plédran, Ploufragan et Saint-Brieuc.



La station d'épuration produit du biogaz (méthane) qui peut chauffer les logements de la Plaine de Balzac.