



**Programme d'actions PLH  
Conseil d'agglomération du 16 décembre 2004**

***5 axes forts déclinés en 14 actions***

Préambule	2
<b>AXE 1 « Dynamiser la réalisation de logements locatifs sociaux »</b>	<b>3</b>
Fiche 1                      Transformer l'Office Municipal HLM en outil d'Agglomération	4
Fiche 2                      Développer l'offre locative sociale publique	5
Fiche 3                      Mettre en place une conférence intercommunale du logement public et privé	8
<b>AXE 2 « Œuvrer pour le renouvellement urbain des quartiers en difficulté »</b>	<b>9</b>
Fiche 4                      Bâtir et coordonner dans l'Agglomération le renouvellement urbain	10
Fiche 5                      Améliorer et renouveler le parc locatif social public	11
Fiche 6                      Soutenir la mise en œuvre des actions de renouvellement urbain sur les principaux quartiers d'habitat social et sur le centre ville de Saint-Brieuc	12
<b>AXE 3 « renforcer les interventions sur le parc privé »</b>	<b>13</b>
Fiche 7                      Conduire l'OPAH Quartier Ouest de Saint-Brieuc	14
Fiche 8                      Adapter le parc privé au handicap et au vieillissement	15
Fiche 9                      Lutter contre l'indignité du parc privé	16
<b>AXE 4 « Favoriser l'accession sociale à la propriété »</b>	<b>17</b>
Fiche 10                      Aider l'accession sociale à la propriété	18
<b>AXE 5 « Mener les actions d'accompagnement »</b>	<b>19</b>
Fiche 11                      Promouvoir l'agglomération auprès des investisseurs	20
Fiche 12                      Intervenir en soutien d'une production foncière de qualité	21
Fiche 13                      Disposer en continu des données de pilotage de la politique de l'habitat sur l'agglomération	22
Fiche 14                      Soutenir les acteurs locaux de l'insertion et de l'habitat	23
Tableaux Récapitulatifs	24

## Préambule

Par délibération du 14 février 2002, le Conseil communautaire de la CABRI décidait l'engagement d'un Programme Local de l'Habitat dans le but de promouvoir une politique d'agglomération de l'habitat et du logement à la faveur d'une coopération intercommunale plus soutenue.

Deux années plus tard, au terme d'une étude approfondie de la situation de l'habitat et des besoins des habitants, à l'issue d'un processus soutenu de concertation et de participation associant l'ensemble des acteurs de l'habitat piloté par les instances élues, la démarche trouve son aboutissement dans la proposition d'un programme d'actions développée ci-après.

Au fil des mois, la CABRI, avec l'apport de l'équipe constituée des Cabinets d'études Square, Pact Arim des Côtes d'Armor, Habitat et Développement Bretagne, Futuroouest, s'est attachée à repérer les dysfonctionnements, à identifier les enjeux pour l'action publique, à cerner l'intérêt communautaire. Fondé sur des données objectives, sur des constats, sur des observations, ce processus d'élaboration d'une politique locale de l'habitat s'est nourri conjointement des objectifs de l'Etat d'une part, déclinés dans un ensemble de lois et dispositions réglementaires, et d'autre part, des propositions exprimées par les partenaires.

Au final, il ressort une vision claire et cohérente du rôle de la Communauté d'Agglomération, synthèse fusionnelle du "devoir-faire" et du "vouloir-faire" structurée autour de quelques principes simples et, à priori, partagés :

→ La confirmation de la légitimité d'une intervention de l'Agglomération en matière d'habitat, porteuse de développement et de solidarité au sein du territoire, respectueuse des prérogatives des communes, garante du respect des principes et de la mise en œuvre effective des objectifs de la politique communautaire de l'habitat.

→ Une détermination explicite de l'intérêt communautaire favorisée par la lisibilité des enjeux de la politique locale de l'habitat :

- ★ agir pour la mixité sociale sur l'ensemble du territoire,
- ★ mettre en œuvre le droit pour chaque ménage à un habitat décent, adapté à ses besoins et à ses moyens,
- ★ soutenir le développement de l'offre et l'accès au logement des ménages les plus défavorisés.

→ L'affirmation d'une ambition collective, traduite dans un Programme Local de l'Habitat déterminant pour une période de six années l'exécution d'un plan d'actions ciblées et limitées en nombre. En conséquence, la CABRI se voit dotée d'une responsabilité propre et d'une prérogative qui impliquent cumulativement une mobilisation, une organisation, des outils et des moyens dont l'addition confèrera à la collectivité intercommunale une compétence reconnue.

→ Le renforcement à l'échelle du bassin d'habitat, de la mise en œuvre des politiques de solidarité car le PLH, s'il vise à développer en qualité et en quantité l'offre de logement, a pour vocation essentielle d'impulser des actions en direction des personnes et des familles les plus défavorisées. En conduisant une telle politique de l'habitat, la CABRI conforte son engagement solidaire au plus près des préoccupations et des besoins de ses administrés les plus modestes, s'affichant ainsi porteuse d'un projet pour ses habitants pour "MIEUX VIVRE ENSEMBLE".

**AXE 1**  
**« Dynamiser la réalisation de logements locatifs sociaux »**

## Transformer l'office public municipal HLM de Saint Briec en outil d'agglomération

### > CONSTATS

- la CABRI ne profite pas de son bon développement économique pour capter une population nouvelle,
- pénurie de terrains à bâtir entraînant une faible production de logements,
- déficit de logements locatifs,
- déséquilibre des quartiers à forte densité de logement social,
- parc HLM insuffisant, inadapté et mal réparti spatialement.

### > ENJEUX

- redynamiser la chaîne de production du logement,
- renouveler le parc existant,
- développer l'attractivité résidentielle en assurant une solidarité communautaire et territoriale,
- se doter d'un outil de gestion pour la politique foncière et urbaine afin de :
  - ★ mener une politique volontariste pour accueillir une population nouvelle,
  - ★ assurer le renouvellement de plusieurs cités tant au niveau du patrimoine que de la population.

### > ASPECTS OPERATIONNELS

Transformation de l'OPMHLM de Saint Briec en Office d'agglomération. L'objectif est de doter l'agglomération d'un outil offrant une multiplicité de services, tels que :

- aménagement de terrains destinés à la construction (ZAC, lotissement) : conduite des études, achats de terrains, équipements de terrains, cessions de terrains ;
- construction d'habitat ou d'équipements publics (pour son compte ou à titre de prestataire de service pour les communes): habitations à vocation locative ou habitations en accession à la propriété ;
- gestion de ces immeubles une fois construits, notamment dans le cadre d'une importante activité de syndic (près de 4700 logements actuellement à gérer sans les foyers) ;
- rénovation et restructuration d'immeubles ou de quartiers anciens ;
- amélioration de l'habitat existant ;
- conduite des actions de renouvellement urbain, notamment du programme proposé à l'ANRU.

La procédure de transformation devrait prochainement évoluer par le biais de la loi de réforme des statuts des offices publics.

Cet Office d'agglomération, faisant l'objet d'un rattachement à la CABRI, ne sera pas un outil exclusif

pour l'agglomération, mais un outil essentiel, en lien avec les autres organismes existants.

★ Phase intermédiaire : une étude de transformation :

1) phase préalable à la transformation : réalisation des études sur le patrimoine, la situation financière, les ressources humaines, audit prospectif

2) création d'un comité de pilotage de transformation, piloté par la CABRI, et associant : les élus municipaux et intercommunaux, les administrateurs de l'office municipal, des représentants de l'Etat, les services ...

### > MAITRISE D'OUVRAGE

· Office / Ville de Saint-Briec / CABRI

### > MAITRISE D'ŒUVRE

· bureau(x) d'études spécialisé(s) pour l'étude préalable

### > PARTENARIAT

· CABRI, OPMHLM, ville de Saint Briec, Etat, CDC, Fédération des Offices HLM, ARO HLM...

### > COUT

- 75 000 € pour l'étude de transformation
- le coût annuel de la participation de la CABRI au fonctionnement de l'outil sera précisé dans le cadre de l'étude.

### > FINANCEMENT

· Etat, Union Sociale pour l'Habitat, Collectivités, Caisse des Dépôts et Consignations...

### > ECHEANCIER

· étude préalable fin 2004 / début 2005, engagement de la procédure et concrétisation janvier 2006.

### Observations

Le projet de loi en cours d'élaboration prévoit une réforme importante des offices HLM :

- recomposition des instances élues,
- répartition des pouvoirs entre dirigeants,
- statuts des salariés,
- compétences et métiers...

## Développer l'offre locative sociale publique

### > CONSTATS

- Production très faible de logements sociaux sur les 10 dernières années : en moyenne 75 logements par an.
- Développement de programmes collectifs ou semi collectifs.
- Un habitat HLM surtout collectif et ancien sur la Ville de Saint Briec et du pavillonnaire récent sur la plupart des communes de l'agglomération avec quelques exceptions.
- Une demande insatisfaite croissante (représentant 1450 logements en 2003) et un manque de logements adaptés (jeunes, personnes âgées et/ou handicapées, logements très sociaux).
- Le parc construit avant 1980 est souvent de qualité médiocre et peu attractif.
- Des logements sont en attente de réhabilitation avec de lourdes implications financières.

### > ENJEUX

- Offrir un logement adapté aux populations.
- Pallier le manque de logements dans l'Agglomération.
- Répartir dans le territoire et intégrer aux espaces bâtis les logements sociaux à l'intérieur de la CABRI pour favoriser la mixité sociale.
- Créer des logements sociaux dans les villes ne respectant pas le quota des 20 % défini par l'article 55 de la loi SRU.

### > ASPECTS OPERATIONNELS DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE

- définir une politique de construction quantitative, qualitative et localisée de logements HLM :
  - ★ pour les secteurs qui ne possèdent pas suffisamment de logements sociaux au regard de la loi SRU : Langueux, Plérin, Trégueux et Yffiniac ;
  - ★ qualitativement en apportant des réponses adaptées sur l'ensemble du territoire.

### > OBJECTIFS

1. Offre nouvelle neuve : Dans l'optique de développer le parc et de permettre de répondre à la demande, il est retenu la création de 120 nouveaux logements en moyenne chaque année pendant 6 ans, soit un total de 720 logements supplémentaires sur la période du PLH.

✓ La répartition annuelle serait la suivante :

- année 1 : 90 logements
- année 2 : 100 logements
- année 3 : 125 logements
- année 4 : 125 logements
- année 5 : 130 logements
- année 6 : 150 logements

✓ Répartition spatiale :

La réalisation de 120 nouveaux logements sociaux par an s'inscrit dans le scénario suivant :

- **50%** dans les communes où la loi SRU n'est pas respectée (Art.55) : Langueux, Plérin, Trégueux et Yffiniac, soit **60 logements par an** en moyenne ;
- **20%** dans les communes de Ploufragan et St Briec, soit **24 logements par an** en moyenne ;
- **30%** dans les communes littorales et la deuxième couronne : Hillion, La Méaugon, Plédran, Pordic, St Donan, St Julien, Tréméloir et Trémuson soit **36 logements par an** en moyenne.

✓ Mixité sociale :

Cette nouvelle production devra respecter le ratio d'un logement d'intégration (PLAI) pour 5 logements classiques (PLUS). Cette production nouvelle correspond à un taux d'effort moyen (rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux à construire et le total des résidences principales en 99) par commune de :

> 26 ‰ des résidences principales pour les 4 communes ne respectant pas la loi SRU (Art 55) représentant 360 nouveaux logements sociaux publics

> 4,6 ‰ des résidences principales pour les communes de Ploufragan et St Briec représentant 144 nouveaux logements sociaux publics.  
Ces nouveaux logements devront contribuer à renforcer la mixité de l'habitat et la diversité socio-démographique des quartiers.

> 23,4 ‰ des résidences principales pour les communes de la deuxième couronne et du littoral représentant 216 nouveaux logements sociaux publics.

*Au bout des six années du PLH, il conviendrait de pondérer le taux d'effort des communes en fonction de la proportion réelle de logements sociaux par commune.*

### Le dispositif d'aide de la CABRI pour l'offre nouvelle

⊗ Aide à la construction neuve

> ROLES ET ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

· *Organismes HLM :*

> production d'un volume de logements sociaux,

> participation à l'élaboration de la programmation annuelle de logements sociaux.

> coordination et concordance avec les objectifs du PLH

> possible achat du foncier aux communes

· *Communes :*

> apport du foncier viabilisé ou vente du foncier selon la nature de l'opération et son équilibre préalablement vérifié en incluant toutes les subventions possibles dont celles CABRI

· *Communauté d'agglomération briochine :*

> possible gestion de la programmation des crédits du logement social ETAT (à déterminer courant 2005)

> subventionnement des opérations de logements sociaux :

> SUBVENTIONNEMENT

Subvention forfaitaire à la production de logements sociaux de :

- PLAI neufs : 5 340 € par logement

- PLUS neufs : 1 900 € par logement

Cette aide serait versée aux organismes HLM.

Les modalités d'attribution et de sollicitation de la CABRI seront déterminées par voie de délibération de définition d'intérêt communautaire.

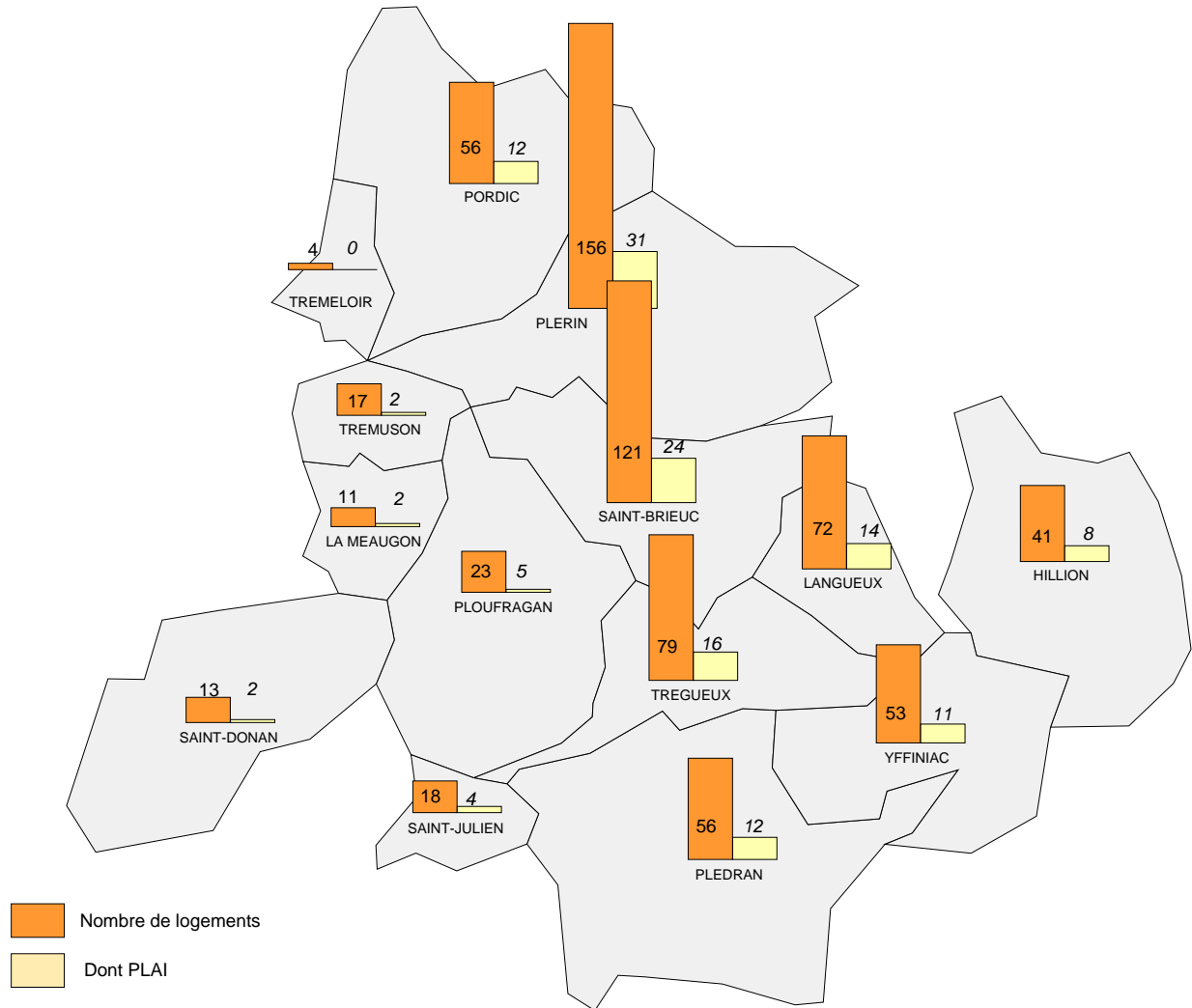
Ces dépenses nouvelles de la CABRI justifient un transfert de ressources vers celle-ci dont le montant et les modalités restent à déterminer.

· La loi SRU prévoit une pénalité encourue de 152 € par logement social manquant multiplié par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente. Accessoirement le produit du prélèvement devra être utilisé pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux. Il

pourra, dans le cadre de l'intercommunalité, financer aussi des opérations de restructuration urbaine menées dans les quartiers inscrits dans le contrat de ville ou situés en zone urbaine sensible

## Production de nouveaux logements locatifs sociaux publics

### Objectifs par commune pour les six ans de réalisation du PLH



Soit un total général de 720 logements dont 144 financés en PLAI  
(Prêt Locatif Aidé d'Intégration)

## Mettre en place une conférence intercommunale du logement social public et privé

### > ENJEUX

· La mise en place d'une conférence intercommunale du logement au niveau du bassin d'habitat de la CABRI redonne un rôle aux maires dans le dispositif d'attribution des logements sociaux.

· Lorsque la situation du logement le justifie au regard des objectifs de mixité sociale et d'accueil des personnes défavorisées, le représentant de l'Etat dans le département délimite des bassins d'habitat et crée des conférences intercommunales du logement.

· Elle constituera l'instance de pilotage partenarial de l'observatoire de l'habitat et du PLH.

### > ASPECTS OPERATIONNELS

La conférence intercommunale comprend :

· les maires des communes,

· le préfet,

· les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans le bassin d'habitat,

· les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation,

· les représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées,

· des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement désignées par le représentant de l'Etat dans le département,

· les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans le bassin d'habitat,

· le conseil général peut déléguer un représentant aux travaux de la conférence intercommunale du logement.

### > OBJECTIFS

· Définir les orientations prioritaires d'attribution à partir du contenu de l'accord départemental, des engagements quantifiés d'attribution propres à chaque organisme que lui transmet le préfet et des autres demandes de logements locatifs sociaux.

· Possibilité d'émettre des avis sur le niveau des plafonds de ressources applicables aux logements sociaux.

· Elaborer la Charte Intercommunale du Logement qui est soumise à l'agrément du Préfet. Cette charte a pour objectifs de :

★ définir la répartition des objectifs quantifiés des logements des personnes défavorisées ;

★ prendre en compte les engagements quantifiés fixés annuellement dans l'accord collectif départemental ;

★ évaluer annuellement la situation des demandes non satisfaites ;

★ faire le bilan annuel de la mise en œuvre des actions du PLH et proposer les réorientations souhaitables ;

★ proposer une programmation du logement social sur l'agglomération pour chaque année.

Elle débat annuellement à partir des analyses de l'observatoire de l'habitat sur l'évolution de la demande et de l'offre de logement dans l'agglomération.

### > MAITRISE D'OUVRAGE

· CABRI

### > FINANCEMENT

· Pas de financement spécifique. Le fonctionnement sera assuré par les services de la CABRI-Agglomération.

**AXE 2**  
**« Œuvrer pour le renouvellement urbain  
des quartiers en difficultés »**

## Bâtir et coordonner dans l'agglomération le renouvellement urbain

### > CONSTATS

- un parc de logement social ancien, inadapté et trop peu attractif,
- un problème de maîtrise du foncier qui entraîne des hausses de prix,
- présence de friches dans la ville de Saint Briec.

### > ENJEUX

- réhabiliter les territoires confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux,
- inverser les phénomènes de dévalorisation et assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente,
- réintroduire un équilibre de mixité sociale, d'activités, de services et d'aménagements publics dans l'agglomération.

### > ASPECTS OPERATIONNELS

En accord avec la loi d'orientation urbaine et de programmation pour la ville et dans le cadre de la mise en œuvre de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, l'agglomération doit se doter d'une action pour coordonner le renouvellement urbain des secteurs identifiés.

Le phasage de cette action pourrait être le suivant :

#### 1- Définition d'une structure de pilotage

Le renouvellement urbain nécessite une coordination concertée à l'échelle de l'Agglomération.

La forme de cette structure de pilotage pourra prendre, soit la forme d'un Comité de pilotage, soit la forme plus structurée d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP).

Dans tous les cas, il s'agira de mettre en place un partenariat et une coopération entre les différents acteurs publics et privés sur des objectifs d'intérêt général. Il s'agit ainsi d'offrir aux différents partenaires du plan pluriannuel de renouvellement urbain, une structure juridique à la fois souple et transparente qui permette de répondre aux exigences de pilotage de ce projet structurant à l'échelle de l'agglomération.

#### *La Composition de l'instance de pilotage*

Elle est composée de l'ensemble des partenaires engagés dans le plan de renouvellement urbain de l'agglomération. Sans exhaustivité, en plus de l'État et des collectivités locales, elle peut comprendre par exemple les bailleurs sociaux, les concessionnaires de services

publics, les organismes sociaux et des associations, notamment celles représentant les habitants.

La structure de pilotage a pour mission de coordonner la démarche, d'en valider les différentes phases, d'engager les acteurs membres, de caler le calendrier du plan.

#### *Le Comité de suivi*

Instance technique opérationnelle auprès du pilote technique et administratif, le comité de suivi associe à minima les directeurs généraux des villes et de la communauté d'agglomération, des représentants de l'Etat, du Conseil Régional, du Conseil Général, et des bailleurs.

Il définit les actions et leur financement. Ses membres font valider les actions auprès de leurs mandants, avant leur présentation devant la structure de pilotage.

**2- Analyses globales par site en tenant compte des études déjà réalisées**, en ciblant les problématiques des territoires qui nécessitent une intervention et en énumérant les opportunités foncières (friches, logements vacants...) avec les points suivants :

- ★ foncier : définir une politique de construction quantitative, qualitative et localisée des logements,
- ★ immobilier : traiter les problématiques propres à chaque site,
- ★ urbain : assurer la multifonctionnalité des quartiers renouvelés (logement, activité économique, lieux d'échanges) et leur intégration à la ville (lien physique : ligne de transport..),
- ★ économique : créer des conditions favorables à l'implantation d'activités artisanales et commerciales dans les quartiers ciblés,
- ★ social : définir les modalités d'accompagnement des habitants.

### > COÛTS PREVISIONNELS

Un coût estimé à 210 000 € TTC est envisagé pour engager des actions dans ce sens.

### > FINANCEMENT DES ETUDES

- Etat / Département / Caisse des Dépôts et Consignations/  
CABRI / Communes / ANRU...

### > MAITRISE D'OUVRAGE

- Etudes : communes
- Coordination mise en œuvre : à préciser

## Améliorer et renouveler le parc locatif social public

### > CONSTATS

- Développement de programmes collectifs ou semi collectifs.
- Un habitat HLM surtout collectif et ancien sur la Ville de Saint Briec et du pavillonnaire récent sur la plupart des communes de l'agglomération avec quelques exceptions.
- Une demande insatisfaite croissante (représentant 1450 logements en 2003) et un manque de logements adaptés (jeunes, personnes âgées et/ou handicapées, logements très sociaux).
- Le parc construit avant 1980 est souvent de qualité médiocre et peu attractif.
- Des logements sont en attente de réhabilitation avec de lourdes implications financières.

### > ENJEUX

- Offrir un logement adapté aux populations.
- Répartir dans le territoire et intégrer aux espaces bâtis les logements sociaux à l'intérieur de la CABRI pour favoriser la mixité sociale.

### > ASPECTS OPERATIONNELS

Le Renouvellement urbain : réhabilitation lourde ou démolition / reconstruction de 2115 logements sur 6 ans (ANRU et hors ANRU) soit 352 logements par an, à partir de 2005.

· Démolition et reconstruction de 537 logements sociaux (cadre ANRU)

· Démolition et reconstruction de 388 logements (hors cadre ANRU)

· Réhabilitations lourdes de 1190 logements (cadre ANRU)

· Réhabilitations lourdes (hors cadre ANRU)

Ce programme ambitieux induit des reconstructions hors site qui devront être gérées dans le cadre de la mise en œuvre des opérations autant que possible en amont

### ↳ Le dispositif d'aide de la CABRI pour le renouvellement urbain

⊗ Aide à la reconstruction liée à des démolitions

### > ROLES ET ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

#### · Organismes HLM :

> production d'un volume de logements sociaux,

> participation à l'élaboration de la programmation annuelle de logements sociaux.

> coordination et concordance avec les objectifs du PLH.

> possible achat du foncier aux communes.

#### · Communes :

> apport du foncier viabilisé ou vente du foncier selon la nature de l'opération et son équilibre préalablement vérifié en incluant toutes les subventions possibles dont celles CABRI.

#### · Communauté d'agglomération briochine :

> possible gestion de la programmation des crédits du logement social ETAT droit commun et cadre ANRU (à déterminer courant 2005).

> subventionnement des opérations de logements sociaux

### > SUBVENTIONNEMENT

Subventions forfaitaires par logements sociaux :

☛ reconstructions dans le cadre de l'ANRU

- PLAI neufs : 5 340 € par logement

☛ reconstructions hors cadre ANRU

- PLAI neufs : 5 340 € par logement

- PLUS neufs : 4 880 € par logement

⊗ Aide à la réhabilitation

☛ réhabilitations lourdes dans le cadre de l'ANRU

- Aide forfaitaire fixe de 1 530 € par logement

Cette aide concerne les logements de plus de 20 ans qui font l'objet de travaux de plus de 15 250 € TTC par logement.

Les modalités d'attribution et de sollicitation de la CABRI seront déterminées par voie de délibération de définition d'intérêt communautaire.

#### Nota :

Les opérations sur les co-propriétés privées seront suivies par les communes.

## Soutenir la mise en œuvre des actions de renouvellement urbain sur les principaux quartiers d'habitat social public et sur le centre-ville de Saint Brieuc

### > CONSTATS

· Les principaux quartiers d'habitat social public souffrent de difficultés récurrentes :

- ★ paupérisation des habitants,
- ★ absence de mixité sociale,
- ★ apparition (ou reprise) d'actes d'incivilité,
- ★ quartiers répulsifs pour les candidats à la location,
- ★ image de marque très négative
- ★ etc...

· Des actions de renouvellement urbain s'engagent sur le secteur du Légué à Plérin, sur celui des Coteaux à Plédran et sur celui de l'Iroise à Ploufragan.

· La ville de Saint-Brieuc prépare un dossier pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) qui concerne directement 3 quartiers :

- ★ Croix St Lambert - Ville Oger,
- ★ Point du Jour - Warron - St Jouan - Tour d'Auvergne,
- ★ Plateau - Balzac - Ginglin.

D'autres quartiers peuvent être concernés par l'action de l'ANRU à condition qu'ils présentent des "caractéristiques économiques et sociales analogues".

Le centre ville de St Brieuc présente des caractéristiques différentes mais pourrait également justifier l'engagement d'actions de renouvellement urbain. La CABRI pourra dès 2005 initier une étude préopérationnelle en vue d'arrêter les objectifs pour une Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat « Renouvellement Urbain du centre ville de Saint-Brieuc ».

### > ENJEUX

Dans le cadre des modalités de définition et de coordination retenues, il s'agira d'engager le renouvellement urbain des grands quartiers d'habitat social du centre ville de St Brieuc afin d'enrayer la dégradation des conditions de vie des habitants.

D'une manière générale, le bilan de la Délégation Interministérielle à la Ville (DIV) relatif aux opérations de rénovation urbaine met en évidence certaines conditions de réussite :

- Fort portage politique de la Collectivité : énoncé d'une ambition et nécessité de s'assurer que le système d'action est en ordre de marche pour le mener à bonne fin. Ceci repose sur une structure intercommunale mobilisée, impliquée et active.

- Mobilisation de l'Etat : préfecture, DDE... Si l'implication de l'Etat n'est pas déterminante pour que s'engage un vrai

projet, à l'inverse son défaut d'implication est un facteur de ralentissement voire de blocage.

- Forte mobilisation des bailleurs sociaux ; la présence d'un opérateur unique ou dominant est un facteur plutôt favorable à la formalisation du projet.

- Nécessité d'un partenariat fort entre les trois acteurs précédemment cités : synergie.

- Nécessité d'une ingénierie de qualité, disposant d'un mandat suffisant. La fonction de direction de projet doit reposer sur des professionnels de haut niveau.

- Sans intervention financière significative, les projets de renouvellement urbain ne peuvent pas être à la hauteur des enjeux.

### > MAITRISE D'OUVRAGE

-Actions : Toute collectivité et structure dans le cadre de ses compétences et des modalités retenues.

### > MAITRISE D'ŒUVRE

-Actions : toute structure compétente, notamment l'Office d'Agglomération et l'Office départemental

### > PARTENARIAT

La mise en oeuvre des actions de renouvellement urbain s'inscrit dans un cadre et un calendrier à fixer.

CABRI, Office d'agglomération, ODHLM, communes concernées, Préfecture, DDE, Caisse des Dépôts et Consignations, Conseil Général des Côtes d'Armor, organisations représentatives du commerce, ANRU...

### > COUT ET FINANCEMENT

Le coût des opérations ne pourra être déterminé qu'à l'issue de l'ensemble des études de sites. La participation de la CABRI aux actions de renouvellement urbain est prévue :

- ★ pour le logement social (voir fiche 5) ;
- ★ pour l'OPAH Renouvellement Urbain Saint-Brieuc Centre par la Maîtrise d'ouvrage de l'étude et de l'opération ; coût estimé par la CABRI : 150 000 €
- ★ pour les autres domaines, dans le cadre de ses compétences (équipements, transports en commun, voirie...).

**AXE 3**  
**« Renforcer les interventions sur le parc privé »**

## Conduire l'OPAH de Saint Briec Ouest

### > CONSTATS

- La partie Ouest de Saint Briec connaît un certain nombre de dysfonctionnements en matière d'habitat privé :
  - ★ plus de 200 logements inconfortables,
  - ★ une forte tension sur le marché locatif,
  - ★ difficultés à loger certaines populations spécifiques : jeunes, personnes âgées, ménages défavorisés,
  - ★ présence de logements non décentes.
- Il s'agit du dernier secteur de la CABRI à ne pas avoir bénéficié d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

### > ENJEUX

- Développer l'offre en logements locatifs en privilégiant les grands logements :
  - ★ mobiliser le parc vacant,
  - ★ reconverter le bâti ancien ayant un usage autre que le logement.
- Améliorer le parc occupé :
  - ★ améliorer le parc de logements occupés tant en locatif qu'en propriété,
  - ★ remédier à l'insalubrité de certains logements,
  - ★ rechercher les locaux pouvant causer des problèmes de santé publique,
  - ★ intégrer les besoins des copropriétés.
- Conforter l'offre sociale :
  - ★ adapter les logements occupés par les personnes âgées ou handicapées,
  - ★ accroître l'offre de logements locatifs conventionnés.

### > ASPECTS OPERATIONNELS

Une étude pré-opérationnelle a été engagée en 2000 ; elle s'est poursuivie en 2003 par un complément prenant en compte la nouvelle réglementation de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

### > OBJECTIFS

- Logements locatifs* : 45 logements répartis comme suit :
- ★ amélioration ou création de petits logements conventionnés : 5 ;
  - ★ amélioration ou création de grands logements à loyer libre : 25 ;
  - ★ amélioration ou création de grands logements conventionnés : 10 ;
  - ★ interventions à caractère social : 5.

*Propriétaires occupants* : 60 logements répartis comme suit :

- ★ propriétaires occupants très sociaux : 25 ;
- ★ adaptation de logements au handicap : 30 ;
- ★ sorties d'insalubrité : 5.

Il est à signaler que pour la première fois dans le département et en raison de la politique de l'ANAH, il n'est pas prévu d'intervention pour des petits logements locatifs à loyer libre ni pour l'amélioration de logements occupés par leurs propriétaires au taux de base. De la même façon, l'ANAH n'interviendra pas sur la production de grands logements à loyer libre.

### > MAITRISE D'OUVRAGE

CABRI, en relation avec la Ville de St Briec pour les aides financières complémentaires.

### > MAITRISE D'ŒUVRE

Organisme spécialisé retenu après consultation par la CABRI.

### > PARTENARIAT

CABRI, Ville de St Briec, Etat (Préfecture et DDE), ANAH.

### > COUT

La CABRI est le maître d'ouvrage des OPAH. A ce titre, elle prend en charge le coût résiduel de l'étude pré opérationnelle et du suivi-animation, les aides complémentaires à la pierre étant assurées par la Ville de St Briec.

L'étude pré-opérationnelle a déjà été financée ; le suivi – animation a débuté en septembre 2004 jusque septembre 2007 et son coût est de 113 844 € H.T.

### > FINANCEMENT

Le suivi-animation est financé à hauteur de 22 768 € par l'Etat, 28 461 € par le Conseil Général et le reste à charge pour la CABRI serait donc de 84 927 €. Parallèlement, sur les bases actuelles de l'étude, la ville de Saint Briec apporterait des subventions en abondement des aides de l'ANAH à hauteur de 225 750 €.

### > CALENDRIER PREVISIONNEL

L'OPAH Quartier Ouest de Saint-Briec a été engagée en septembre 2004 jusque septembre 2007.

## Adapter le parc privé au handicap et au vieillissement

### > CONSTATS

La population de la CABRI est vieillissante et cela se traduit notamment par une inadéquation des conditions d'habitat. En effet, la très grande majorité des logements n'a pas été conçue pour faire face aux difficultés de mobilité rencontrées par une population vieillissante : présence d'escaliers, salle de bains avec baignoire, chambres à l'étage... Cette inadéquation de l'habitat est encore plus manifeste pour les personnes handicapées qui éprouvent de très grandes difficultés pour se loger dans des logements adaptés.

### > ENJEUX

Répondre à la pénurie de logements adaptés aux problèmes de mobilité des personnes âgées ou handicapées.

### > ASPECTS OPERATIONNELS

Deux types de dispositifs pourraient être mis en place :

- des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),
- des Programmes d'Intérêt Général (PIG).

La procédure d'OPAH se déroule en deux temps : étude pré-opérationnelle puis phase de suivi-animation. L'étude permet de bien situer les enjeux et de définir le programme opérationnel à mettre en œuvre. La procédure de PIG ne comporte pas de phase d'étude mais est précédée d'un protocole d'accord entre la Collectivité locale et l'Etat.

Par ailleurs la circulaire relative aux OPAH et aux PIG indique que des actions thématiques sont du ressort des PIG et non des OPAH. Le PIG paraît donc être l'outil opérationnel à privilégier.

*L'action à engager devra comporter :*

- une approche du nombre de logements potentiellement concernés,
- une définition du dispositif opérationnel,
- des objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Les financements destinés aux propriétaires privés ciblés proviennent majoritairement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), éventuellement complétés par des aides des communes. D'autres financements complémentaires peuvent être mobilisés auprès de différents partenaires (caisses de retraite, structures spécialisées...) et des prêts spécifiques émanant de la Caisse des Dépôts et Consignations peuvent être mis en place. Le Conseil Général des Côtes d'Armor peut lui aussi intervenir financièrement (subventions ou prêts) auprès des propriétaires et selon des règles qui lui sont propres.

### > OBJECTIFS

10 logements adaptés en première année opérationnelle, 20 logements/an de la deuxième année à la cinquième, soit un total de 90 logements.

### > MAITRISE D'OUVRAGE

CABRI en relation avec les communes pour l'éventuel dispositif financier complémentaire.

### > MAITRISE D'ŒUVRE

Organisme spécialisé retenu après consultation par la CABRI.

### > PARTENARIAT

CABRI, communes, Etat (Préfecture et DDE), ANAH, Caisse des Dépôts et Consignations, Conseil Général des Côtes d'Armor, structures spécialisées, travailleurs sociaux...

### > COUT

Le coût d'un PIG "adaptation" peut être estimé à 20 000 € TTC par an, soit 100 000 € pour 5 années sur 6 du PLH. Ce coût peut varier selon le contenu du suivi-animation.

### > FINANCEMENT

· suivi-animation du PIG :

- ★ Etat : 25 083 €
- ★ Conseil Régional : il ne pourra pas financer le PIG avant février 2005 ; il s'agit de la même ligne budgétaire que les OPAH donc avec les mêmes plafonds.
- ★ reste à charge pour la CABRI : 74 917 €, hors subvention régionale.

· aides à la pierre :

- ★ ANAH.
- ★ Organismes sociaux.
- ★ Communes pour les abondements de subvention.

## Lutter contre l'indignité du parc privé

### > CONSTATS

Certaines catégories de la population éprouvent de grandes difficultés pour accéder à un logement, en particulier locatif. Cette pénurie est notamment à l'origine de pratiques douteuses sur l'agglomération : logements indignes voire insalubres loués à des personnes de condition modeste par des propriétaires parfois peu scrupuleux. Ces pratiques sont difficiles à faire cesser car ces logements jouent un rôle social de fait. Par ailleurs, des propriétaires occupants connaissent également des conditions de logement déplorables, souvent faute de moyens financiers suffisants pour engager des travaux.

### > ENJEUX

Engager des actions opérationnelles pour faire diminuer sensiblement le nombre de logements indignes sur la CABRI.

### > ASPECTS OPERATIONNELS

Deux types de dispositifs pourraient être mis en place :

- des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- des Programmes d'Intérêt Général (PIG).

La procédure d'OPAH se déroule en deux temps : étude pré opérationnelle puis phase de suivi-animation. L'étude permet de bien situer les enjeux et de définir le programme opérationnel à mettre en œuvre. La procédure de PIG ne comporte pas de phase d'étude mais est précédée d'un protocole d'accord entre la Collectivité locale et l'Etat.

Par ailleurs la circulaire relative aux OPAH et aux PIG indique que des actions thématiques sont du ressort des PIG et non des OPAH. Le PIG paraît donc être l'outil opérationnel à privilégier.

*L'action à engager devra comporter :*

- une approche du nombre de logements potentiellement concernés,
- une définition du dispositif opérationnel,
- des objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Les financements destinés aux propriétaires privés ciblés proviennent majoritairement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), éventuellement complétés par des aides des communes. Des prêts spécifiques émanant de la Caisse des Dépôts et Consignations peuvent être mis en place. Le Conseil Général des Côtes d'Armor peut lui-aussi intervenir

financièrement (subventions ou prêts) auprès des propriétaires et selon des règles qui lui sont propres.

### > OBJECTIFS

- en résorption de l'insalubrité : 5 logements en première année opérationnelle, 10/an de la deuxième année à la cinquième, soit un total de 45 logements.
- en résorption de l'indignité : 5 logements en première année opérationnelle, 20 logements/an de la deuxième à la cinquième, soit un total de 85 logements.

### > MAITRISE D'OUVRAGE

CABRI en relation avec les communes pour l'éventuel dispositif financier complémentaire.

### > MAITRISE D'ŒUVRE

Organisme spécialisé retenu après consultation par la CABRI.

### > PARTENARIAT

CABRI, communes, Etat (Préfecture et DDE), ANAH, Caisse des Dépôts et Consignations, Conseil Général des Côtes d'Armor, travailleurs sociaux...

### > COUT

Le coût d'un PIG "insalubrité et indignité" peut être estimé à 30 000 € TTC par an, soit 150 000 € pour 5 années sur 6 du PLH. Ce coût peut varier selon le contenu du suivi-animation.

### > FINANCEMENT

· suivi-animation du PIG :

★ Etat : 37 625 €

★ Conseil Régional : il ne pourra pas financer le PIG avant février 2005 ; il s'agit de la même ligne budgétaire que les OPAH donc avec les mêmes plafonds.

★ reste à charge pour la CABRI : 112 375 €, hors subvention régionale.

· aides à la pierre :

★ ANAH.

★ communes pour les abondements de subvention.

**AXE 4**  
**« Favoriser l'accès sociale à la propriété »**

## Aider l'accès social à la propriété

### > Constats

- attractivité du secteur de la CABRI,
- un déficit d'offre foncière qui peut conduire à une situation de blocage rapide,
- une forte augmentation des prix du foncier en inadéquation avec les revenus moyens des ménages,
- une absence de politique globale en matière d'accès social à la propriété.

### > Enjeux

- permettre l'accès aux plus modestes et favoriser la mixité sociale,
- libérer des logements locatifs au profit des plus modestes,
- permettre un renouvellement de l'offre sociale.

### > Aspects opérationnels

- Principe : une aide complémentaire serait accordée aux ménages les plus modestes éligibles au Prêt à l'Accès Social, via un abondement du prêt à taux zéro sous forme de subvention ou participation auprès de l'organisme prêteur
- Ce complément de financement serait versé à l'organisme prêteur.
- une aide de 3000 € serait versée pour chaque candidat à l'accès soit un complément de 15 000 € de prêt sur 10 ans

### > Partenariat

CABRI, organismes financiers.

### > Objectifs et modalités d'attribution

- un accord cadre préalable entre la CABRI et l'organisme prêteur devra être signé. Il précisera les conditions d'attribution et de versement de l'aide ;
- l'objectif serait de 50 opérations par an, soit au total 300 opérations sur 6 ans, à examiner selon les évolutions législatives et réglementaires du prêt à taux zéro %.

### > Coût prévisionnel de l'abondement du Prêt à Taux Zéro

- 150 000 € par an soit 900 000 € sur la durée du PLH

**AXE 5**  
**« Mener les actions d'accompagnement »**

## Promouvoir l'agglomération auprès des investisseurs et des accédants à la propriété

### > CONSTATS

Le diagnostic sur la situation de l'habitat dans l'agglomération a mis en évidence des atouts et des faiblesses nécessitant une communication spécifique en direction des investisseurs et des accédants à la propriété.

#### · Atouts :

Attractivité du secteur en matière d'accession :

- ★ un potentiel important de population susceptible d'accéder à la propriété,
- ★ une bonne rentabilité de l'investissement immobilier hors Saint Briec,
- ★ un secteur dynamique dans le foncier comme dans l'ancien.

#### · Faiblesses :

- ★ déficit de l'offre foncière peu diversifiée, avec un risque de blocage à moyen terme,
- ★ des investisseurs privés essentiellement locaux et aux moyens limités,
- ★ un déficit d'image de l'agglomération Briochine, aussi bien auprès des investisseurs que des professionnels qui se tournent vers les métropoles rennaise et nantaise.

### > ENJEUX

- communiquer sur l'image de l'agglomération à travers un slogan et sa situation ;
- attirer des investisseurs en matière d'habitat locatif et les accédants à la propriété ;
- communiquer sur :
  - ★ le potentiel de l'agglomération,
  - ★ le développement économique.

### > ASPECTS OPERATIONNELS

- Prospection : réalisation d'une étude pour la définition des personnes cibles et des territoires d'attraction de l'agglomération.
- Création d'un guide pour l'accueil et l'investissement : réalisation d'une brochure renouvelée annuellement et distribuée aux professionnels régionaux de l'immobilier ainsi qu'aux investisseurs et aux accédants à la propriété contenant :

- ★ une cartographie et une présentation de chaque entité de l'agglomération (1ère couronne, ville centre...).

- ★ l'exposé des projets de l'agglomération en termes économique, culturel.

- ★ les principaux partenaires immobiliers.

- Création d'une page internet sur le site de la CABRI avec une banque de données des personnes ressources en matière d'habitat.

- Sensibilisation des responsables locaux et régionaux (élus, employeurs, organismes financiers et professionnels de l'immobilier) au travers d'un séminaire pour la définition du positionnement de l'agglomération en matière d'investissement immobilier dans l'espace régional.

### > COUTS PREVISIONNELS

· ils comprennent les actions suivantes :

★ étude de marché	10 000 €
★ plan média	30 000 €
★ séminaires / page Internet	5 000 €

---

Budget total	45 000 €
--------------	----------

### > MAITRISE D'OUVRAGE

· CABRI

### > PARTENARIAT / FINANCEMENT

· organismes financiers / professionnels de l'immobilier / CABRI

## Intervenir en soutien d'une production foncière de qualité

### > CONSTATS

- Difficulté d'accéder à la propriété sur Saint Brieuc et les communes de la première couronne.
- Absence d'offre foncière et faiblesse de la connaissance d'offre foncière sur l'agglomération
- Croissance des prix des terrains, en particulier sur les communes de la première couronne, les rendant inaccessibles pour des populations modestes.
- Manque d'opérateur foncier.

### > ENJEUX

- Se donner les moyens de produire une offre foncière différenciée, à l'échelle de l'agglomération.
- Neutraliser le prix du foncier afin d'abaisser le seuil de solvabilité exigé des ménages et établir une certaine mixité sociale.

### > ASPECTS OPERATIONNELS

Réalisation d'études de définition de programmation et d'aménagement de zones d'habitat comprenant au moins 30 logements incluant :

- ★ recherche foncière : terrains intéressants du point de vue de l'urbanisme,
- ★ réalisation de logements sociaux à hauteur de 20% du nombre total de logements
- ★ adaptation des documents d'urbanisme - POS ou PLU : ouverture ou création de zones urbaines, définition de périmètres de préemption...
- ★ intégration des actions du PLH dans le SCOT en cours d'élaboration à l'échelon du Pays qui déterminera les objectifs généraux de la politique d'urbanisme : gérer l'espace de façon équilibrée, assurer la mixité sociale et urbaine, assurer la maîtrise de l'urbanisation,
- ★ mise en place de procédures de préemption en vue de la constitution de réserves foncières,
- ★ recherche de maîtres d'ouvrage publics ou privés,
- ★ négociation avec les propriétaires,
- ★ définition du programme et des parties d'aménagement,
- ★ description des contraintes et mesures prises pour y remédier,

- ★ impact sur les besoins à venir en matière de services, d'équipements et de déplacement.

### > MAITRISE D'OUVRAGE

- Etudes de définition : CABRI

### > MAITRISE D'ŒUVRE

- Etudes de définition : bureau spécialisé.

### > PARTENARIAT

- communes, opérateurs fonciers publics et privés.

### > Coût

300 000 € TTC à raison d'études au coût unitaire de 25 000 € TTC.

### > FINANCEMENT

- CABRI

### > ECHEANCIER

2005 à 2010

## Disposer en continu de données de pilotage de la politique de l'habitat sur l'agglomération

### > ENJEUX

- Créer de l'information pour maintenir une politique de l'habitat en adéquation avec les évolutions du territoire.
- Créer un outil d'aide à la décision pour définir et évaluer la politique locale et les actions habitat mises en œuvre.
- Conforter et dynamiser les échanges entre les acteurs.
- Maintenir la mobilisation des élus dans la politique intercommunale du logement.
- Dans l'hypothèse d'une prise de gestion des aides à la pierre ETAT par la CABRI, ce dispositif permettra à la CABRI de suivre et ajuster la politique à appliquer en la matière.

### > ASPECTS OPERATIONNELS

- L'observatoire : un lien entre les élus et le PLH. Les objectifs de l'observatoire doivent être définis par une commission comprenant des élus afin qu'il s'intègre comme un outil ressource pour la conduite de la politique de l'habitat.

- La démarche préalable : un inventaire de l'existant par les acteurs locaux de l'habitat.

- ★ de quel type d'information disposent-ils ? comment cette information est-elle valorisée ?

- ★ quelles sont les informations dont ils disposent ? quelles échelles territoriales ? quelle périodicité d'actualisation ?

- Définition des objectifs en terme de suivi et d'évaluation :

- ★ le rôle de l'observatoire et de ses principes de fonctionnement ;

- ★ les champs d'investigation et du contenu des analyses ;

- ★ création d'une base de données avec le Système d'Information Géographique ;

- ★ la diffusion des informations :

- diffusion au travers des outils mis en place pour la communication,
- diffusion des informations et débat au cours des séances de la conférence intercommunale du logement.

- Définition des informations nécessaires :

- ★ statistiques permanentes : données socio-économiques liées au logement, à l'emploi, aux populations et aux territoires ;

- ★ statistiques ponctuelles : elles correspondent à des études complémentaires permettant d'affiner une mesure ou de réaliser l'évaluation d'une mesure ;

- ★ définition des indicateurs : ils permettent de synthétiser le suivi-évaluation et de réaliser des comparaisons entre les territoires.

### > MAITRISE D'OUVRAGE

#### CABRI

### > PARTENARIAT

ADIL / Chambres consulaires/ DDE/ professionnels de l'immobilier/Organismes HLM / ANAH / Région Bretagne (projet d'observatoire régional) / Observatoire des données économiques et sociales de Saint Brieuc.

### > COUT PREVISIONNEL

- 25 000 € HT pour la mise en place du dispositif d'observation ;

- une personne à temps plein pour l'animation de l'observatoire au sein des services de la CABRI.

### > FINANCEMENT

Le Conseil Régional peut financer un observatoire de l'habitat à hauteur de 50 % du coût HT. Mais cette ligne budgétaire étant la même que celle des OPAH et PIG, un financement régional ne pourrait intervenir qu'à partir de février 2005 et dans la limite d'une aide maximale de 22 000 €, toutes opérations confondues.

L'Etat pourrait éventuellement participer au financement de l'observatoire.

## Soutenir les acteurs locaux de l'insertion et de l'habitat

### > CONSTATS

- Un important travail d'accompagnement réalisé par les associations auprès de différents publics : jeunes, âgées, personnes défavorisées.
- Diminution des dotations financières allouées à ces associations (modification de l'Allocation de Logement Temporaire par exemple).
- Remise en cause de l'existence de certaines de ces structures du fait des difficultés financières.

### > FINANCEMENT

CABRI

### > ENJEUX

Permettre aux associations de continuer le travail d'accompagnement qu'elles effectuent auprès des populations spécifiques ou défavorisées, tant dans le parc public que privé.

### > ASPECTS OPERATIONNELS

- Repérage des associations et de leurs missions.
- Participation financière de la CABRI pour assurer la mise en œuvre des missions de ces associations, sur la base d'un forfait par logement suivi.

### > MAITRISE D'OUVRAGE

CABRI

### > MAITRISE D'ŒUVRE

CABRI

### > PARTENARIAT

CABRI

### > COUT

- Proposition : 250 € par logement faisant l'objet de suivi (intermédiation ou Accompagnement Social Lié au Logement) sur la base de 100 logements par an soit 25 000 € annuel, et 125 000 € sur la durée du PLH.

Une délibération d'intérêt communautaire viendra arrêter les modalités d'action de la CABRI agglomération en la matière.

- Pour mémoire, 34 000 € sont inscrits au budget 2005 pour le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes, soit une participation par logement d'environ 425 €

## **Tableaux récapitulatifs**

## Segmentation des objectifs de production et d'amélioration du parc de logements

**3 460 logements en 6 ans  
soit 577 logements par an**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	<b>TOTAL</b>
<b>Production de logements sociaux</b>	90	100	125	125	130	150	<b>720</b>

<b>Renouvellement urbain du parc social existant</b>	2005	2006	2007	2008	2009	2010	<b>TOTAL</b>
Démolitions et reconstructions							<b>925</b>
<i>ANRU</i>							<i>537</i>
<i>Hors Cadre ANRU</i>	76	123	45	35	88	21	388
Réhabilitations lourdes ANRU		144	468	288	258	32	<b>1 190</b>

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	<b>TOTAL</b>
Amélioration/Adaptation du parc privé	15	55	85	70	50	50	<b>325</b>

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	<b>TOTAL</b>
Accession à la propriété en neuf	50	50	50	50	50	50	<b>300</b>

## Estimation des coûts du PLH par fiches actions

<b>ACTIONS :</b>	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
------------------	------	------	------	------	------	------	-------

### 1 - TRANSFORMER DE L'OPMHLM DE ST BRIEUC EN OUTIL D'AGGLOMERATION

	<b>Etudes</b>						
<b>Coût</b>	45 000 €	30 000 €					75 000 €

### 2 - DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE PUBLIQUE

	<b>Aide à la production de logements locatifs sociaux neufs PLUS et PLAI (nouvelle offre)</b>						
Nombre d'opérations PLUS et PLAI	90	100	125	125	130	150	720
<b>Coût pour la CABRI</b>	232920 €	258800 €	323500 €	323500 €	336440 €	388200€	1 863 360€

### 3 - METTRE EN PLACE UNE CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

	<b>Réunion de la conférence intercommunale du logement</b>						
<b>Coût</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

### 4 - BATIR ET COORDONNER DANS L'AGGLOMERATION LE RENOUELEMENT URBAIN

		<b>Etudes</b>					
			<b>Opérations</b>				
<b>Coût des études</b>		70 000 €	70 000 €	70 000 €			210000 €

### 5 - AMELIORER ET RENOUELER LE PARC LOCATIF SOCIAL PUBLIC

	<b>Aide à la reconstruction de logements sociaux PLAI (cadre ANRU)</b>						
Nombre de logements PLUS et PLAI	35	52	122	199	129		537
dont logements PLAI aidés par CABRI	6	11	25	36	30		108
<b>Coût pour la CABRI</b>	32040€	58740€	13350€	19224€	16020€	0 €	576720€
	<b>Aide à la reconstruction de logements sociaux PLAI et PLUS (hors cadre ANRU)</b>						
Nombre de logements produits	76	123	45	35	88	21	388
<b>Coût pour la CABRI</b>	377 780€	611740 €	223740 €	174020 €	437720 €	104320 €	1929320€
	<b>Aide à la réhabilitation lourde de logements sociaux (cadre ANRU)</b>						
Nombre de logements		144	468	288	258	32	1 190
<b>Coût pour la CABRI</b>		220320€	716040€	440640€	394740€	48960€	1820700 €

### 6 - SOUTENIR LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS DE RENOUELEMENT URBAIN SUR LES PRINCIPAUX QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL ET SUR LE CENTRE VILLE DE ST BRIEUC

<b>Coût pour la CABRI (estimation S-Animation : OPAH RU Centre ville)</b>		50000€	50000€	50000€			150000 €
---	--	--------	--------	--------	--	--	----------

### 7 - CONDUIRE L'OPAH DE ST BRIEUC OUEST

	<b>Suivi-animation</b>						
Nombre de logements améliorés	15	35	35	20			105
<b>Coût total</b>	21 528 €	47 840 €	47 840 €	26 312 €			143 520 €
Financement	8 100 €	18 000 €	18 000 €	9 900 €			54 000 €
<b>Coût résiduel pour la CABRI</b>	13 428 €	29 840 €	29 840 €	16 412 €			89 520 €

**8 - ADAPTER LE PARC PRIVE AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT**

		Suivi-animation					
Nombre de logements améliorés		10	20	20	20	20	90
Coût total		20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	100 000 €
Financement		5 017 €	5 017 €	5 017 €	5 017 €	5 017 €	25 083 €
<b>Coût résiduel pour la CABRI</b>		<b>14 983 €</b>	<b>14 983 €</b>	<b>14 983 €</b>	<b>14 983 €</b>	<b>14 983 €</b>	<b>74 917 €</b>

**9 - LUTTER CONTRE L'INDIGNITE DU PARC PRIVE**

		Suivi-animation					
Nombre de logements améliorés		10	30	30	30	30	130
Coût total		30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	150 000 €
Financement		7 525 €	7 525 €	7 525 €	7 525 €	7 525 €	37 625 €
<b>Coût résiduel pour la CABRI</b>		<b>22 475 €</b>	<b>22 475 €</b>	<b>22 475 €</b>	<b>22 475 €</b>	<b>22 475 €</b>	<b>112 375 €</b>

**10 - AIDER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE**

		Abondement du Prêt à Taux Zéro					
Nombre de prêts aidés	50	50	50	50	50	50	300
<b>Coût pour la CABRI</b>	<b>150 000 €</b>	<b>150 000 €</b>	<b>150 000 €</b>	<b>150 000 €</b>	<b>150 000 €</b>	<b>150 000 €</b>	<b>900 000 €</b>

**11 - PROMOUVOIR L'AGGLOMERATION AUPRES DES INVESTISSEURS ET DES ACCEDANTS A LA PROPRIETE**

		Etude de marché	Plan média Séminaire				
<b>Coût pour la CABRI</b>		<b>10 000 €</b>	<b>35 000 €</b>				<b>45 000 €</b>

**12 - INTERVENIR EN SOUTIEN D'UNE PRODUCTION FONCIERE DE QUALITE**

		Etudes					
Nombre d'études		4	4	4			12
<b>Coût pour la CABRI</b>		<b>100 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>100 000 €</b>			<b>300 000 €</b>

**13 -DISPOSER EN CONTINU DE DONNEES DE PILOTAGE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT SUR L'AGGLOMERATION**

		Etude préalable	Fonctionnement de l'observatoire				
<b>Coût pour la CABRI</b>		<b>25 000 €</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>25 000 €</b>

**14 - SOUTIEN AUX ACTEURS LOCAUX DE L'INSERTION ET DE L'HABITAT**

		Financement des structures					
Nombre de logements suivis insertion	100	100	100	100	100	100	600
Coût aide acteurs de l'insertion	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
Maintien aides existantes (ADIL + CLLAJ)	54 000 €	54 000 €	54 000 €	54 000 €	54 000 €	54 000 €	270 000 €
<b>Coût pour la CABRI</b>	<b>79 000 €</b>	<b>79 100 €</b>	<b>79 100 €</b>	<b>79 100 €</b>	<b>79 100 €</b>	<b>79 100 €</b>	<b>474 500 €</b>

**TOTAL**

<b>COÛT POUR LA CABRI</b>	<b>930168€</b>	<b>1730998€</b>	<b>1948178 €</b>	<b>633370€</b>	<b>1595658 €</b>	<b>808038 €</b>	<b>8646412€</b>
---------------------------	----------------	-----------------	------------------	----------------	------------------	-----------------	-----------------

NB : ce tableau a été bâti sans intégrer le coût du personnel de la CABRI qui pourrait être affecté à la réalisation de différentes actions. Pour ce qui concerne les financements, il n'a été tenu compte que des subventions effectivement mobilisables au moment de l'élaboration du document ; d'autres financements, hypothétiques à cette date, n'ont pas été inclus.