



AVENANT N°1 A LA CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS ARISTE BOLON/SIDR HAUTE

...

COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 21/10/2021
Reçu en préfecture le 21/10/2021
Affiché le 21/10/2021
ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

Ce qui suit :	3
1 Article 1 : Identification de la convention pluriannuelle	4
2 Article 2 : Objet de l’avenant.....	4
3 Article 3 : Modifications de la convention pluriannuelle	5
4 Article 4 : Date d’effet et mesure d’ordre.....	17
5 ANNEXES :.....	18



Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son directeur général, Nicolas GRIVEL

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

La Commune de Le PORT comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par le Maire, ci-après désigné « le porteur de projet¹ »

L'Établissement public de coopération intercommunale TCO (Territoire de la Côte Ouest), représenté par son président,

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

- SIDR représentée par sa directrice, dont le siège est situé 8 rue Félix Guyon 97400 Saint Denis de La Réunion
- La SHLMR représentée par son directeur dont le siège est situé 31 rue Léon Dierx 97400 Saint Denis de La Réunion
- La SEMADER représentée par sa directrice dont le siège est situé 52 route des sables 97427 Etang Salé de La Réunion

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

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Banque des Territoires (ex CDC) représentée par sa Directrice Régionale dont le siège est situé au 15 rue Malartic, Saint-Denis Cedex 97400,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée par le Préfet du Département de la Réunion

L'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT) représentée par Le Directeur de la DEAL

La Région Réunion représentée par sa Présidente, Madame Huguette Bello

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

1 Article 1 : Identification de la convention pluriannuelle

La convention pluriannuelle du *projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute*(n°838), portant sur les quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute, et dont le dossier a été examiné par le comité d'engagement (CE) de l'ANRU en date du 5 septembre 2018 et du 9 octobre 2019, a été signée le 13 mars 2020.

2 Article 2 : Objet de l'avenant

Suite à sa signature, la convention pluriannuelle mentionnée ci-dessus à l'article 1 doit faire l'objet de modifications au cours de son exécution.

Dans la mesure où ces modifications impactent l'économie générale du projet, un avenant à la convention pluriannuelle doit être formalisé, conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU et aux avis du CE du 16/11/2020 et du CE du 01/2021.

L'objet du présent avenant consiste en l'intégration des évolutions suivantes :

- le projet de démolition partielle et de réhabilitation de l'opération Rico Carpaye de la SEMADER
- l'aménagement du secteur de l'école et de l'îlot Est.
- le projet de démolition de l'opération Port XV de la SIDR
- les contreparties dues au groupe Action Logement
- la minoration de loyers pour 79 ménages de Rico Carpaye et de Port XV.
- le recalage du calendrier opérationnel pour 3 opérations conventionnées.
- la MOUS pour accompagner le relogement des ménages des logements restructurés à Rico Carpaye
- L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour la relocalisation des professionnels de santé de Rico Carpaye

3 Article 3 : Modifications de la convention pluriannuelle

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le 21/10/2021

SLO

ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

La convention pluriannuelle mentionnée à l'article 1 du présent avenant est ci- après :

Articles dont le contenu d'ensemble est modifié :

- Article 4.1 : La synthèse du programme urbain (éléments clefs)
- Article 4.2 : La description de la composition urbaine
- Article 4.3 : La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux
- Article 5.1 : La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle
- Article 5.2 : La mobilisation des contreparties pour le groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité
- Article 9.1.1.1 : Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU – relogement des ménages avec minoration de loyer
- Article 9.1.1.2 : Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU – La démolition de logements locatifs sociaux – l'aménagement d'ensemble
- Article 9.1.1.3 : les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU – la résidentialisation des logements
- Article 9.1.1.3 : les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU – la diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique
- Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financement de la Caisse des dépôts et consignations et de l'ANCT
- Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires associés – Ministère de l'Outre-mer : financement LBU
- Article 10 : Le plan de financement des opérations programmées.

Article 3.1 – Modifications de l'article 4.1 : La synthèse du programme urbain (éléments clefs)

L'article 4.1 de la convention relatif à la synthèse du programme urbain (éléments clefs) rédigé comme suit :

Intitulé	Phase 1 En nombre de logements
Programmation financée par l'Anru	
Démolition totale :	241
dont logements locatifs collectifs sociaux : Herbert Spencer	144
dont logements locatifs individuels sociaux	31
dont logements locatifs appartenant à la Ville	35
dont logements individuels privés	31
Résidentialisation de logements locatifs sociaux	559
Réalisation d'une école primaire et d'équipements de proximité	
Aménagement de 4 secteurs : - Ilot central comprenant notamment la place Spencer - Ilot test des « cours urbaines » - Roméro comprenant la requalification de l'avenue - le square Emile Zola	
Hors financement ANRU	

Réhabilitation de logements locatifs sociaux		Envoyé en préfecture le 21/10/2021
Construction de logements libres		Reçu en préfecture le 21/10/2021
dont individuels		Affiché le 21/10/2021
Construction de PLS	10	ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE
Construction de logements en accession sociale	23	
dont construction sur place après démolition	16	
Amélioration/vente de logements individuels sociaux	7	
Vente de logements individuels sociaux sans intervention	10	
Amélioration de logements individuels privés	22	

Est modifié comme suit :

Intitulé	Phase 1 En nombre de logements
Programmation financée par l'Anru	
Démolition totale :	426
dont logements locatifs collectifs sociaux : Herbert Spencer	144
dont logements locatifs collectifs sociaux : Rico Carpaye	100
dont logements locatifs collectifs sociaux : Port XV	85
dont logements locatifs individuels sociaux	31
dont logements locatifs appartenant à la Ville	35
dont logements individuels privés	31
Résidentialisation de logements locatifs sociaux	682
Réalisation d'une école primaire et d'équipements de proximité	
Aménagement de 7 secteurs : - Ilot central comprenant notamment la place Spencer - Ilot test des « cours urbaines » - Roméro comprenant la requalification de l'avenue - le square Emile Zola - Rico Carpaye : secteur de l'école - Rico Carpaye : secteur Est - secteur Port XV	
Hors financement ANRU	
Réhabilitation de logements locatifs sociaux	389
Reconstitution de l'offre locative sociale démolie	426
Dont LLTS sur site	32
LLS et LLTS hors site, sur la commune	70
LLS et LLTS hors site	324
Construction de logements libres individuels	32
Construction de PLS	92
Construction de logements en accession sociale <u>dont 48 PSLA sous forme de contrepartie foncière due au groupe Action Logement</u>	48

Amélioration/vente de logements individuels sociaux		Envoyé en préfecture le 21/10/2021	
Vente de logements individuels sociaux sans intervention		Reçu en préfecture le 21/10/2021	
Amélioration de logements individuels privés		Affiché le 21/10/2021	
		ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE	

Article 3.2 – modifications de l'article 4.2 : La description de la composition urbaine

L'article 4.2 de la convention relatif à la description de la composition urbaine rédigé comme suit :

Les grands principes de composition urbaine du projet de renouvellement urbain sont décrits dans le l'article 2.2 « les objectifs du projet » particulièrement dans le sous paragraphe 1 : Entre acupuncture urbaine et gestes d'ampleur.

Toutefois, les opérations retenues et financées par la présente convention (première tranche) concernent quatre secteurs géographiques (cf Annexe A9- cartographie des secteurs) :

- îlot central
- îlot test
- secteur Roméro
- Square Emile Zola

est modifié comme suit :

Les grands principes de composition urbaine du projet de renouvellement urbain sont décrits dans le l'article 2.2 « les objectifs du projet » particulièrement dans le sous paragraphe 1 : Entre acupuncture urbaine et gestes d'ampleur.

Toutefois, les opérations retenues et financées par la présente convention (première tranche + avenant n°1) concernent sept secteurs géographiques (cf Annexe A9- cartographie des secteurs) :

- îlot central
- ilot test
- secteur Roméro
- Square Emile Zola
- Rico Carpaye- secteurs de l'école
- Rico Carpaye - îlot est
- Port XV

Article 3.3 – modifications de l'article 4.3 : La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

L'article 4.3 de la convention relatif à la description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux rédigé comme suit :

La forte proportion de logements locatifs sociaux au Port (près de 58% du parc) conditionne le classement de près de 80% du territoire en Quartier Prioritaire Politique de la Ville (QPV).

Cette spécificité contraint fortement la reconstitution du parc locatif social qui ne peut s'envisager, en ce qui concerne le territoire communal, qu'hors QPV. A ce titre, aucun logement locatif social ne pourra être reconstruit sur le périmètre NPNRU.

Sur les 241 logements proposés en démolition (dont les 144 de l'opération Herbert Spencer), le programme prévoit :

- la reconstruction de 70 logements locatifs sociaux individuels sur le périmètre de la ZAC Mascareignes, dont le foncier est aujourd'hui totalement maîtrisé par la Collectivité. Ces reconstructions s'inscrivent dans un programme prévisionnel global d'environ 700 logements

neufs dont 70% de logements libres et 30% de logements locatifs sociaux ou PLS. Deux opérations d'accession sociale de 36 et 14 logements et une opération de 8 PLS ont déjà été réalisées sur site dans le cadre du 1^{er} programme PNRU. Une opération de 60 logements LLTS en RPA est programmée en 2020 (opération Petite Pointe). Enfin, une cinquantaine de parcelles ont d'ores et déjà été commercialisées pour du lot libre. Le taux de logements locatifs sociaux atteint ainsi 40% des commercialisations. Il sera veillé à maintenir un taux de logements locatifs sociaux en-dessous de 30% à chaque phase de la commercialisation de la ZAC.

- la reconstruction de 171 logements sur le territoire de l'agglomération, principalement sur les communes limitrophes de La Possession et de Saint-Paul, comme stipulé dans les orientations de la CIA.

Le programme prévoit également la reconstruction de 50 PLS sur le périmètre NPNRU. Considéré comme participant à l'effort de diversification, les logements PLS ne sont pas comptabilisés dans la reconstitution de l'offre locative sociale du projet NPNRU, bien qu'ils le soient au titre de la loi SRU pour la commune.

Enfin, deux opérations Résidences pour Personnes Agées (RPA) soit 120 logements dont la livraison est programmée pour 2020 hors périmètre NPNRU et hors QPV participent partiellement à la reconstitution de l'offre locative sociale puisque ces logements permettront le logement d'une part importante des personnes âgées concernées par la démolition de leur logement.

Est modifié comme suit :

La forte proportion de logements locatifs sociaux au Port (près de 58% du parc) conditionne le classement de près de 80% du territoire en Quartier Prioritaire Politique de la Ville (QPV).

Cette spécificité contraint fortement la reconstitution du parc locatif social qui ne peut s'envisager, en ce qui concerne le territoire communal, qu'hors QPV. Toutefois, au vu de l'effort de transformation du secteur Ariste Bolon que traduit la tranche 2 du projet de renouvellement urbain, le comité d'engagement a validé la reconstitution d'au maximum 32 LLS et LLTS sur le site de Port XV, considérant que ce volume représentait moins de 30% de la programmation prévue.

La production des 75 logements diversifiés dont 23 logements libres conditionne ainsi la réalisation du nombre maximum de 32 LLS et LLTS sur site.

Les produits PLS devront être attribués à un public diversifié et à un niveau de loyer situé entre celui du LLS et le plafond prévu pour le PLS.

Sur les 428 logements proposés en démolition (dont les 144 de l'opération Herbert Spencer), le programme prévoit :

- la reconstruction de 70 logements locatifs sociaux individuels sur le périmètre de la ZAC Mascareignes, dont le foncier est aujourd'hui totalement maîtrisé par la Collectivité. Ces reconstructions s'inscrivent dans un programme prévisionnel global d'environ 700 logements neufs dont 70% de logements libres et 30% de logements locatifs sociaux ou PLS. Deux opérations d'accession sociale de 36 et 14 logements et une opération de 8 PLS ont déjà été réalisées sur site dans le cadre du 1^{er} programme PNRU. Une opération de 60 logements LLTS en RPA est programmée en 2020 (opération Petite Pointe). Enfin, une cinquantaine de parcelles ont d'ores et déjà été commercialisées pour du lot libre. Le taux de logements locatifs sociaux atteint ainsi 40% des commercialisations. Il sera veillé à maintenir un taux de logements locatifs sociaux en-dessous de 30% à chaque phase de la commercialisation de la ZAC.
- La reconstruction de 32 LLTS sur le site de Port XV, permettant le relogement des personnes âgées présentes sur site, tout en favorisant le principe d'une mixité intergénérationnelle. Pour favoriser la mixité de la programmation, ces 32 logements LLTS seront répartis sur 2 opérations, une première partie de 14 logements LLTS sur l'opération KODIA (bâtiment 1) et une deuxième partie de 18 logements LLTS sur l'opération SAWU (bâtiment 2)
- Une vigilance particulière devra ainsi être portée par le bailleur dans la gestion ultérieure des attributions de ces logements afin de s'assurer de sa pérennité dans le temps. Il sera traduit dans des objectifs et des critères d'attribution pour cette résidence dans le cadre de la CIA. Dans ce but,

un travail partenarial sera mené entre la ville, le TCO et le bailleur pour la gestion spécifique des attributions sur cette opération. Elles pourront se traduire dans une convention spécifique ainsi qu'une cosignature de la charte Gramoun élaborée par le TCO.

Envoyé en préfecture le 21/10/2021
Reçu en préfecture le 21/10/2021
Affiché le 21/10/2021
ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

- la reconstruction de 324 logements locatifs sociaux (LLS et LLTS) sur le territoire de l'agglomération, principalement sur les communes limitrophes de La Possession et de Saint-Paul, comme stipulé dans les orientations de la CIA.

A ce titre, la réalisation par le TCO en 2018/2019 d'un inventaire foncier, au titre du PLH3, adopté par le Conseil Communautaire du 16/12/19 a permis d'engager avec les bailleurs concernés un travail d'identification des potentialités foncières sur le territoire de l'agglomération pour la reconstitution du parc locatif social.

Ce travail non encore abouti, doit être approfondi notamment au travers l'examen conjoint du Plan d'Action Foncier Intercommunal (PAFI) en cours d'élaboration ainsi que la Programmation Pluriannuelle de logements aidés par l'Etat (PPA) finalisée chaque année à l'initiative de la DEAL.

Le TCO au travers des outils qu'il anime (Conférence Intercommunale du Logement notamment) veillera au respect des engagements contractuels inscrits dans la convention NPNRU sur la reconstitution du parc locatif social sur le territoire intercommunal majoritairement hors Commune du Port. La reconstitution de logements locatifs sociaux est limitée aux 70 logements actés sur la zac Mascareignes.

Le programme prévoit également la reconstruction de 50 PLS sur le périmètre NPNRU. Considéré comme participant à l'effort de diversification, les logements PLS ne sont pas comptabilisés dans la reconstitution de l'offre locative sociale du projet NPNRU, bien qu'ils le soient au titre de la loi SRU pour la commune.

Enfin, deux opérations Résidences pour Personnes Agées (RPA) soit 120 logements dont la livraison est programmée pour 2020 hors périmètre NPNRU, participent partiellement à la reconstitution de l'offre locative sociale puisque ces logements permettront le relogement d'une part importante des personnes âgées concernées par la démolition de leur logement.

Article 3.4 – modifications de l'article 5.1 : La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

L'article 5.1 relatif à la mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle **est complété** de la façon suivante :

Au titre de la tranche 2 (programmation finalisée dans l'avenant n°1), la diversification résidentielle sera mise en œuvre par :

- La reconstruction sur le site de Rico Carpaye d'une résidence jeune actif de 30 logements, d'une opération de 15 à 25 PSLA sur la tranche Nord de Rico Carpaye dont le secteur de l'école et de 20 logements libres sur le secteur Est.

- La reconstruction sur le site de Port XV de 52 PLS, 23 logements libres individuels dont 3 duplex dont la faisabilité devra être vérifiée auprès des opérateurs, notamment sur les effets de seuil. En cas de difficultés, une évolution de la programmation en faveur de la réussite du programme de logements libres devra être proposée.

Article 3.5 – modifications de l'article 5.2 : La mobilisation des contreparties pour le groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

L'article 5.2 relatif à la mobilisation des contreparties **est complété** de la façon suivante :

Les contreparties générées par les nouveaux programmes de reconstruction ou de réhabilitation sont :

Le programme de diversification arrêté sur cet îlot comporte :

- la réalisation d'une résidence « jeunes actifs » de 30 logements ou de logements locatifs intermédiaires.
- la réalisation d'un programme de 15 à 25 PSLA individuels
- Un droit réservataire de logements au titre du programme de réhabilitation de Port XV.

Ces contreparties seront précisées dans leur volume et dans leur mode de financement en fonction de la réglementation en vigueur au moment du lancement de l'opération."

Article 3.8 – modifications de l'article 9.1.1.1 : Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU – relogement des ménages avec minoration de loyer

L'article 9.1.1.1 relatif au relogement des ménages avec minoration de loyer **est complété** ainsi (lignes en gras):

Libellé précis de l'opération générant le relogement	IDTOP de l'opération générant le relogement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de ménages à reloger	Dont nombre estimatif de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer	IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer permettant le financement
4 logements individuels tranche 1	<i>C0838-15-0022</i>	SOC IMMOB DE LA REUNION	4	2	<i>C0838-15-0022</i>
Cotur Gouriet 1/2 - îlot test -11 logements	<i>C0838-15-0023</i>	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	11	6	<i>C0838-15-0023</i>
CoturGouriet 3 - 3 logements	<i>C0838-15-0024</i>	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	3	2	<i>C0838-15-0024</i>
Hibiscus - 4 logements	<i>C0838-15-0025</i>	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	4	2	<i>C0838-15-0025</i>
CoturGouriet 1/2 - îlot central – 9 logements	<i>C0838-15-0026</i>	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	9	5	<i>C0838-15-0026</i>
<u>Opération Rico Carpaye</u>	<u>C0838-15-00XX</u>	<u>SEMADER</u>	<u>100</u>	<u>79</u>	<u>C0838-15-00XX</u>
<u>Port XV</u>	<u>C0838-15-00XX</u>	<u>SOC IMMOB DE LA REUNION</u>	<u>85</u>	<u>43</u>	<u>C0838-15-00XX</u>

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages à reloger et par typologie		Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
				T1/T2	T3		
	<i>C0838-15-0022</i>		SOC IMMOB DE LA REUNION		2	12 000,00 €	05/09/18

4 LOGEMENTS INDIVIDUELS TRANCHE 1		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne		T4/T5 et +				Envoyé en préfecture le 21/10/2021 Reçu en préfecture le 21/10/2021 Affiché le 21/10/2021
COTUR GOURIET 1/2 - ILOT TEST- 11 LOGEMENTS	C0838-15- 0023	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	T1/T2	3			ID : 974-219740073-20211005-DE_2021_127-DE
				T3	3			
				T4/T5 et +	3			
COTUR GOURIET 3-3 LOGEMENTS	C0838-15- 0024	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	T1/T2		16 000,00 €	05/09/18	
				T3				
				T4/T5 et +	2			
HIBISCUS- 4 LOGEMENTS	C0838-15- 0025	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	T1/T2		12 000,00 €	05/09/18	
				T3	2			
				T4/T5 et +				
COTUR GOURIET 1/2 -ILOT CENTRAL – 9 LOGEMENTS	C0838-15- 0026	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	T1/T2		36 000,00 €	05/09/18	
				T3	2			
				T4/T5 et +	3			
OPERATION RICO CARPAYE	C0838-15- xxxx	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SEMADER	T1/T2	40	334 000,00€	16/11/20	
				T3	29			
				T4/T5 et +	10			
PORT XV	C0838-15- xxxx	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SOC IMMOB DE LA REUNION	T1/T2	13	216 000,00€	16/11/20	
				T3	25			
				T4/T5 et +	5			

L'article 9.1.1.1 relatif à l'accompagnement des ménages **est complété** ainsi :

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
MOUS relogement réhabilitation	C0838-14-xxx	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SEMADER	176 300€	50%	88 150€	16/11/20

Article 3.9 – modifications de l'article 9.1.1.2 : Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU – La démolition de logements locatifs sociaux – l'aménagement d'ensemble

L'article 9.1.1.2 relatif aux opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU **est complété** de la façon suivante (lignes en gras) :

La démolition des logements sociaux.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
HIBISCUS - 4 LOGEMENTS	C0838-21-0002	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	278 200,00 €	90,00%	250 380,00 €	05/09/2018
COTUR GOURIET 3 - 3 LOGEMENTS	C0838-21-0003	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	218 897,00 €	90,00%	197 007,30 €	05/09/2018
COTUR GOURIET 1/2 – ILOT TEST-11 LOGEMENTS	C0838-21-0004	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	349 871,00 €	90,00%	314 883,90 €	05/09/2018

COTUR GOURIET 1/2 – ILOT CENTRAL - 9 LOGEMENTS	C0838-21-0015	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	325 690,00 €	Envoyé en préfecture le 21/10/2021 Reçu en préfecture le 21/10/2021 Affiché le 21/10/2021 ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE		
COTUR GOURIET 1/2 – ILOT CENTRAL - 10 LOGEMENTS	C0838-21-0010	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	COMMUNE DU PORT	223 738,50 €	70%	156 616,95 €	05/09/2018
ILOT TEST -25 LOGEMENTS	C0838-21-0011	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	COMMUNE DU PORT	547482,50€	70%	383 237.75 €	05/09/2018
4 LOGEMENTS INDIVIDUELS TRANCHE 1	838-6974018-21-0003-001	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SOC IMMOB DE LA REUNION	127 296,52 €	100,00%	127 296,52 €	05/09/2018
RICO CARPAYE – 100 LOGEMENTS	C0838-21-xxx	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SEMADER	7 371 249€	100,00%	7 371 249€	16/11/2020
PORT XV – 87 LOGEMENTS	C0838-21-xxx	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SOC IMMOB DE LA REUNION	1 204 005,26€	100,00%	1 204 005,26€	16/11/2020

L'aménagement d'ensemble :

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Ilot central	C0838-24-0017	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	COMMUNE DU PORT	6 896 184,88 €	70,00%	4 827 329,42 €	05/09/2018
Ilot Test	C0838-24-0018	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	COMMUNE DU PORT	4 592 360,71 €	70,00%	3 214 652,50 €	05/09/2018
Roméro	C0838-24-0019	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	COMMUNE DU PORT	7 253 762,39 €	36,71%	2 662 643,64 €	05/09/2018
Square Emile Zola	C0838-24-0020	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	COMMUNE DU PORT	238 815,49 €	70,00%	167 170,84 €	05/09/2018
Rico Carpaye – secteur de l'école	C0838-24-xxxx	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	COMMUNE DU PORT	597 186.98€	70,00%	392 445.89€	16/11/2020
Rico Carpaye – Ilot Est	C0838-24-xxxx	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	COMMUNE DU PORT	1 881 000.25€	70,00	959 700.18€	16/11/2020

En outre, le calendrier opérationnel de l'opération Square Emile Zola est modifié comme suit :

Année prévisionnelle de démarrage : 2023

Semestre : 1

Durée en semestre : 4

Article 3.10 – modifications de l'article 9.1.1.3 : les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU – la résidentialisation des logements

L'article 9.1.1.3 relatif aux programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU – résidentialisation des logements.

Le calendrier prévisionnel des actions de résidentialisation est modifié comme suit :

IDTOP	Intitulé	MO	Année de démarrage	Semestre	Durée en semestre
C0838-34-0007	Anatole France 72 logements	SIDR	2023	1	7
C0838-34-0021	Emile Zola 255 logements	SIDR	2023	1	7

Et complété de la façon suivante (ligne en gras) :

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
HIBISCUS – 37 logements	C0838-34-0001	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	120 750,00 €	40,00%	48 300,00 €	05/09/2018
PORT 212 - 27 logements	C0838-34-0005	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SOC IMMOB DE LA REUNION	95 200,78 €	40,00%	38 080,31 €	05/09/2018
PORT 209 - 168 logements	C0838-34-0006	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SOC IMMOB DE LA REUNION	987 267,38 €	40,00%	394 906,95 €	05/09/2018
ANATOLE FRANCE - 72 logements	C0838-34-0007	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SOC IMMOB DE LA REUNION	253 868,76 €	40,00%	101 547,50 €	05/09/2018
EMILE ZOLA - 255 logements	C0838-34-0021	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SOC IMMOB DE LA REUNION	1 498 530,85 €	40,00%	599 412,34 €	05/09/2018
- PORT 16 – 28 logements	C0838-34-0027	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SOC IMMOB DE LA REUNION	164 544,56 €	40,00%	65 817,82 €	5/09/2018
RICO CARPAYE – 95 LOGEMENTS	C0838-34-00XX	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SEMADER	373 750,00€	40,00%	149 500€	16/11/2020

Article 3.11 – modifications de l'article 9.1.1.3 : les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU – la diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique

L'article 9.1.1.3 de la convention relatif aux programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU – la diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique rédigé comme suit :

SANS OBJET en première phase

Est modifié comme suit :

Avenant n°1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute – Version du 26/02/2021

Le programme de réhabilitation des îlots 2 et 3 de l'opération Rico Carpaye, prévoit un traitement de qualité, constituée d'activités économiques

Les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, dans les îlots réhabilités, sont composés de 2 logements de surface cumulée de 117,23 m², d'une agence commerciale de 200 m², et des commerces pieds d'immeuble de 200 m² (situés sur l'îlot 2).

Ces locaux requalifiés n'ont pas pour vocation d'accueillir et de développer une nouvelle offre commerciale mais de reloger les activités économiques détruites dans le cadre de la démolition de l'îlot 1.

Ce nouvel objet sera défini dans le cadre d'une mission d'AMO engagée en 2021. Cette mission aura pour objet d'assister la SEMADER et le porteur de projet dans les négociations engagées avec les commerces et services concernés par la démolition afin de finaliser une programmation technique, financière et juridique du projet.

Elle se compose de 3 phases :

- phase 1 : une expertise de la copropriété et des coûts de libération du foncier
- phase 2 : un accompagnement des professionnels dans le projet de relocalisation de leurs activités
- phase 3 : une étude de programmation des locaux en fonction de leurs besoins.

« La création de nouvelles surfaces en pied d'immeuble », opération en maîtrise d'ouvrage SEMADER, bénéficiera d'un taux de subvention de l'ANRU de 70%. Toutefois, les membres du CE précisent que les paramètres pris en compte dans la FAT jointe : loyer moyen, taux de rendement locatif seront susceptibles d'être révisés au stade de la demande attributive de subvention.

Libellé	Maitre d'ouvrage	Assiette subventionnable	Taux	Montant	Date lancement	Durée
Création de nouvelles surfaces à vocation économique en pied d'immeuble Rico Carpaye	SEMADER	688 500€	70%	481 950€	2 ^{ème} semestre 2019	10 semestres

Article 3.12 – modifications de l'article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financement de la Caisse des dépôts et consignations et de l'ANCT.

L'article 9.2.3 de la convention relatif aux opérations bénéficiant de financement de la Caisse des dépôts et consignations est complété comme suit :

Libellé	Maitre d'ouvrage	Assiette subventionnable	Taux	Montant	Date lancement	Durée
AMO qualité urbaine et environnemental	Ville	250 000 €	50%	125 000 €	2 ^{ème} semestre 2019	10 semestres
AMO Conduite de projet OPCU	Ville	250 000 €	50%	125 000 €	2 ^{ème} semestre 2019	10 semestres

Mission d'évaluation	Ville	100 000 €	50%	50 000 €	Envoyé en préfecture le 21/10/2021 Reçu en préfecture le 21/10/2021 Affiché le 21/10/2021 2 ^{ème} semestre 2019 ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE	
Etudes EPARECA	EPARECA	25 642 €	33%	8 547 €	1 ^{er} semestre 2019	1 semestre
AMO restructuration des activités économiques en pied d'immeuble Rico Carpaye :phase 1	Ville	31 920€	40%	12 768€	1^{er} semestre 2021	1 semestre
AMO restructuration des activités économiques en pied d'immeuble Rico Carpaye :phase 2 er 3	SEMADER	40 000€	70%	28 000€	1^{er} semestre 2021	1 semestre

L'article 9.2.3 de la convention relatif aux opérations bénéficiant de financement de l'ANCT est complété comme suit :

AMO restructuration des activités économiques en pied d'immeuble Rico Carpaye :phase 1	Ville	31 920 €	40%	12 768€	1 ^{er} semestre 2021	1 semestre
---	-------	----------	-----	---------	-------------------------------	------------

Article 3.13 - modifications de l'article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires associés – Ministère de l'Outre-mer : financement LBU

L'article 9.2.4 de la convention relatif aux opérations bénéficiant de financement d'autres partenaires associés – Ministère de l'Outre-mer : financement LBU est complété comme suit :

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	Nombre de logements	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
LBU VENANT SE SUBSTITUER AUX FINANCEMENTS ANRU								
Opérations de réhabilitations :								
<i>Port 212 Réhab.</i>	27	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	1 166 409 €	25%	291 600 €	2 – 20	8
<i>Anatole France Réhab.</i>	72	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	2 794 037 €	28%	777 600 €	1 – 22	14
<i>Port 16 Réhab.</i>	28	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	1 778 069 €	34%	612 000 €	1 – 22	8
Total Réhabilitation	127			5 738 515 €		1 681 200 €		

Opérations de reconstitutions de l'offre locative sociale démolie :								
Reconstitution de l'offre hors Commune ⁽³⁾		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	Bailleurs	21 980 000 €	15,4%	3 290 000 €	1 - 19	16
Reconstitution de l'offre sur Commune mais hors QPV ⁽³⁾	70	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	Bailleurs	10 500 000 €	16%	1 645 000 €	1 - 19	16
Opération 2 30 PLS	30	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	4 710 000 €	0%		2 - 23	8
Opération 2 SAWU 18 LLTS	18	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	2 826 000 €	20%	571 200 €	2 - 23	8
Opération 1 KODIA 22 PLS	22	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	5 400 000 €	0%		1 - 22	8
Opération 1 KODIA 14 LLTS	14	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	3 454 000 €	20%	690 800 €	1 - 22	8
Opération 3 Wasiri - 23 LLI	23	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	3 611 000 €	0%		1-25	8
Résidence jeune actif 30 logements	30 **	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SHLMR	4 700 000 €	0%	0	2-2024	6
Rico Carpaye – ilot nord 14 PSLA	14	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SHLMR	2 450 000€	36%	882 000€	2-2024	6
Total RO				xxxx		xxx		
Total LBU en substitution des financements ANRU				65 369 515€		8 760 000€		
LBU AUTRE								
Création de logements Acc aidée ⁽²⁾		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	Privé	3 450 000 €	15%	506 000 €	1 - 20	16
Equipe habitat		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	Ville/TCO	2 150 000 €	33%	709 500 €	1 - 19	20
Acquisition-amélioration parc ancien ⁽¹⁾		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	Ville	145 200 €	45%	65 340 €	1 - 20	16
Acquisition-amélioration parc ancien ⁽¹⁾		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SHLMR	193 600 €	45%	87 120 €	1 - 20	16
Amélio –parc ancien		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	Privé	880 000 €	45%	396 000 €	1 - 20	16

** Les logements PLS et LLI ne bénéficient pas de financements LBU mais leur volume ne doit pas dépasser un certain pourcentage de la production totale de logement social.

Article 3.14 – modifications de l'article 10 : Le plan de financement des opérations programmées.

Le paragraphe suivant de l'article 10 rédigé comme suit :

Au titre de la présente convention pluriannuelle.

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de **21 717 624,02 €**, comprenant **21 717 624,02 €** de subventions,

- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 35 000 €.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 308 547 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel non connu à ce jour. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière de la Région s'entend pour un montant prévisionnel de 344 998 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.
- la participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA s'entend pour un montant global maximal de subventions de 100 000€.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA n'est pas encore arrêtée.

Est modifié comme suit :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 32 914 624€, comprenant 32 914 624€ de subventions,
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 35 000 €.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **349 315€**. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel non connu à ce jour. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt. *
- La participation financière de l'ANCT s'entend pour un montant global de 12 768€. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre l'ANCT et le Maître d'Ouvrage concerné, soit la Ville de Le Port. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents.
- la participation financière de la Région s'entend pour un montant prévisionnel de 344 998 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.
- la participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA s'entend pour un montant global maximal de subventions de 100 000€.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA s'élève à 2 002 654€.

4 Article 4 : Date d'effet et mesure d'ordre

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Les clauses de la convention pluriannuelle visé à l'article 1 non modifiées demeurent inchangées et applicables conformément aux dispositions prévues dans la convention pluriannuelle.

Envoyé en préfecture le 21/10/2021
Reçu en préfecture le 21/10/2021
Affiché le 21/10/2021
ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

Une version consolidée de la convention et de ses annexes est annexée au présent avenant.

5 ANNEXES :

ANNEXE A - Présentation du projet

ANNEXE B – Description des contreparties foncières pour le groupe action logement (des apports en faveur de la mixité) au titre de l'avenant n°1 de la convention globale tranche 1.

ANNEXE C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

- C1 Echancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations – A élaborer pour la revue de projet
- C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées
- C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle
- C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts et de l'ANCT

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le 21/10/2021



ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

Annexe A – Présentation du projet.

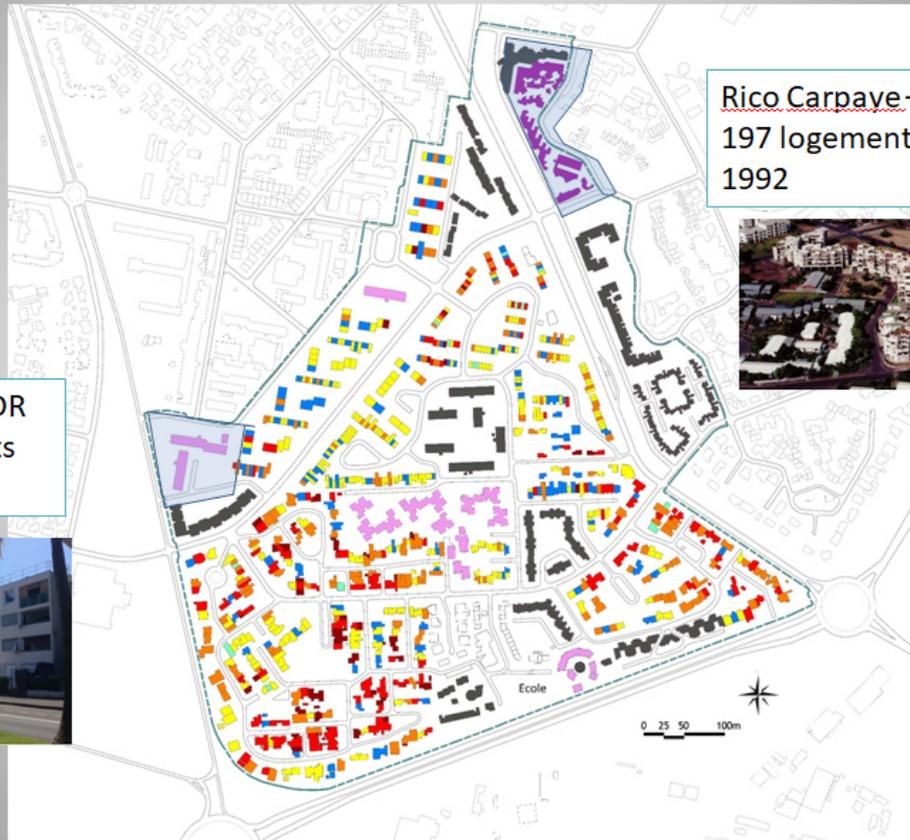
Localisation des opérations

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le 21/10/2021

ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE



Rico Carpave – SEMADER
197 logements
1992



Port XV – SIDR
87 logements
1967



Rico Carpaye le constat

Bailleur: SEMADER
 197 logements LLS
 6 volumes en copropriété
 17 activités: commerces, services, professionnels de santé
 1 école maternelle
 Construite en 1987
 Architecte: Renée Gailhoustet



- ❖ Une opération patrimoniale complexe
- ❖ une opération dense et des logements uniques difficilement appropriés par les familles
- ❖ Des circulations labyrinthiques en mode courseive
- ❖ des loyers élevés compte-tenu des surfaces louées
- ❖ un parc très dégradé à la limite de l'indescence
- ❖ Une réputation très stigmatisée et des logements difficiles à louer.

Rico Carpaye: le projet

SCENARIO PROPOSE :
 Démolition 100 logements;
 Réhabilitation 95 logements ;
 Construction 77 logements



Tranche 1: îlot Nord

Démolition: 94 logements +
 1 école
 Construction: 30 logements résidence Jeunes actifs.
 25 individuels PSLA
 100 m² activités commerces
 Salle Commune: 200m²

Tranche 2 Nord: Réhabilitation

Démolition: 6 logements
 Réhabilitation: 57 logements
 Commerces: 100m²
 Agence: 200m²

Tranche 2 sud: Réhabilitation

Démolition: 3 lgts individuels
 Réhab./résid.: 38 logements
 Maison médicale: 550m²

Aménagement Est: Neuf

Démolition: 3 lgts individuels
 Construction: 20 lgts en accession
 Ou 10 libres.

Port XV - Fiche signalétique de l'opération

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le 21/10/2021

ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE



Vue depuis l'Avenue Georges Politzer

DEMOLITION

Bailleur: SIDR

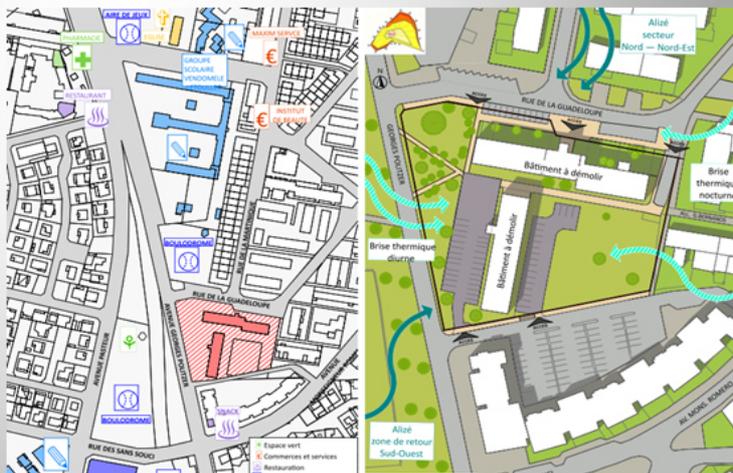
85 logements LLTS

Bat1 (av Polytzer) : 35 logements

Bat 2 (r. Guadeloupe): 50 logements

Construite en 1967

- ❖ Une opération ancienne, peu qualitative et située en entrée de ville du Port.
- ❖ Des logements dégradés nécessitant une rénovation lourde avec présence d'amiante
- ❖ Une parcelle de 7 000m² construite à 16 %
- ❖ Des espaces extérieurs vastes mais totalement déqualifiés



Port XV - Etude de programmation

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le 21/10/2021

ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

Démolition de 2 bâtiments

- ❖ Reconstruction de 107 logements
- ❖ 930 m² de commerces et services
- ❖ 118 places de parking en rez de chaussée
- ❖ Des espaces extérieurs collectifs et privatifs



Programmation logement:

Produits

Taille

52 PLS

9 T1

23 LLI

27 T2

46 T3

22 T4

32 LLTS

3 T5

Le reconstruction de **32 LLTS** dans le programme global permet **le relogement** d'une partie des familles du site et **la reconstitution** d'une partie du parc locatif bailleur.

Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité) AU TITRE DE LA TRANCHE 1 DE LA CONVENTION GLOBALE.

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Attributaires des contreparties foncières

La SHLMR, filiale du groupe Action Logement.

I. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent 2 500 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à la SHLMR, filiale du groupe Action Logement.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la p

Envoyé en préfecture le 21/10/2021
 Reçu en préfecture le 21/10/2021
 Affiché le 21/10/2021
 ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

II. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées d'un terrain dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1
Adresse	Site de Rico Carpaye
Nom du QPV (préciser national / régional)	Le Port 1ère et 2ème couronne
Propriétaire(s) du terrain avant cession	SEMADER/Ville
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Logements locatifs sociaux (démolition)
Etat de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant transfert
Surface du terrain (m ²)	2 500.m ²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m ²)	2 500 m ²
Nombre de logements prévus selon ces m ² de surface de plancher	30 logements en résidence jeune actif 25 logements PSLA individuels
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois / année)	2024

Références cadastrales (préciser si possible et joindre un plan au 1/1000)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Envoyé en préfecture le 21/10/2021 Reçu en préfecture le 21/10/2021 Affiché le 21/10/2021  ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE </div>
Eléments prévisionnels relatifs au type d'habitat* : - logements locatifs à loyer libre - logements en accession à la propriété "libre" - logements en accession sociale à la propriété <i>L'attributaire engagera une étude afin de déterminer la programmation précise et la nature de l'opération développée</i>	PSLA
Nombre de logements individuels / collectifs *	55 individuels
Viabilisation du terrain <i>Préciser le nom du maître d'ouvrage en charge des travaux de viabilisation</i>	Ville ou aménageur
Autres informations et contraintes spécifiques <i>ex : modification à apporter au PLU, transformateur à déplacer, immeuble à démolir, PPRI...</i>	Le volume de cette contrepartie concerne uniquement la phase 2 dont l'implantation se fera sur du foncier libéré suite aux opérations de démolition et à l'aménagement des espaces publics.

* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, ...) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

III. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

- 1) Que le terrain soit cédé démolé en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure...), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Envoyé en préfecture le 21/10/2021
Reçu en préfecture le 21/10/2021
Affiché le 21/10/2021
ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, ...) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC...) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études, notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc ...
- le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

IV. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle - type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (des apports en faveur de la ville) AU TITRE DE LA TRANCHE 1 DE LA CONVENTION GLOBALE .

Envoyé en préfecture le 21/10/2021
Reçu en préfecture le 21/10/2021
Affiché le 21/10/2021
ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 12 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent en :

- droits de réservation correspondant à % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- droits de réservation correspondant à % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,
- 0 droits de réservation correspondant à 0 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 8 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

- Les opérations de requalification en milieu occupé

Au total droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants.

Ces droits sont répartis entre :

- droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,

- 0 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée¹⁰ :

PORT 16 - 28 LOGTS	SIDR	AFD	2ème semestre 2023	5	2 T1 et 3 T5	Pas de rdc sauf si rdj
ANATOLE France	SIDR	LLS	2ème semestre 2024	13	4 T2, 4 T3, 4 T4 et 1 T4	Pas de rdc sauf si rdj
PORT 2012 - 27 LOGTS	SIDR	LSU SOCIAL	1er semestre 2023	5	1 T2, 2 T3, et 2 T4	Pas de rdc sauf si rdj
				23		

Pour les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Comentaires qualitatifs
---------------------	---------------	-----------------	---	---	--------------------------------	-------------------------

➤ Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés

Au total 0 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dont la requalification ayant nécessité la libération des logements concernés est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- 0 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
- 0 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services. Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée² :

² Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s)

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs

Envoyé en préfecture le 21/10/2021
 Reçu en préfecture le 21/10/2021
 Affiché le 21/10/2021
 ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

*adresse précise et nom de la commune

2. [Le cas échéant]. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville

Au total 0 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée³ :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs

*adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible

C - Dispositions communes

Chaque contribuable identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocedés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contribuable(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocedés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;
- pour les droits rétrocedés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocedés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités

³ Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la livraison des logements locatifs sociaux requalifiés bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contribuable(s).

particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution Action Logement Services.

Envoyé en préfecture le 21/10/2021
Reçu en préfecture le 21/10/2021
Affiché le 21/10/2021
ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE



Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial d'ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocedé

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les contributeurs désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

Famille 14

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SEMADER	Intitulé de l'opération MOUS Réhabilitation Rico Carpaye
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP) C0838-14-00xx

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Mission MOUS afin d'accompagner la restructuration des logements de Rico Carpaye (ilot 2 et ilot 3).

Cette mission prendra en charge l'accompagnement des ménages au logement ainsi que leurs frais de déménagements (déménagement et frais d'ouverture des contrats concessionnaires).

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération Opération Rico Carpaye	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de rattachement Le Port	
Quartier de rattachement de l'opération 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires				
Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :				
- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet				
Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain			
- accompagnement des ménages				
Nature de l'accompagnement	Nombre de ménages concernés			
- conduite de projet (annexer l'organigramme)				
Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
Nombre d'ETP moyen par an				

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses		16/11/2020	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		Semestre	Année
		S1	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		6 semestre(s)	
Commentaires			

Modalités de financement de l'opération**Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :**

Validation OPPC

non

Modulation du taux de subvention :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	176 300,00 €	50,00%	88 150,00 €
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	176 300,00 €	50,00%	88 150,00 €
MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		0,00%	- €
TOTAL SUBVENTION :			88 150,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	176 300,00 €	montant TTC :	191 285,50 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	103 135,50 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	88 150,00 €		
	Total des co-financements :	191 285,50 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Famille 15 – Minoration de loyer

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)
SEMADERIntitulé de l'opération
Relogement Rico Carpaye

N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)

N° identifiant ANRU (IDTOP)
C0838-15-00XX

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Du fait d'un faible taux de rotation au sein du parc locatif social au de la commune de Le Port, le relogement au sein de patrimoine social neuf ou de moins de 5 ans sera un levier important pour permettre le relogement des ménages de Rico Carpaye lié à la démolition partielle ou la restructuration de logement dans le cadre de la réhabilitation. Selon enquête RPLS 2020, l'écart mensuel entre le loyer max des T1 de 5 ans et moins sur TCO et loyer min T1 sur Rico est de 220 €, pour T2 de 242 €, pour T3 est de 272 €, pour T4 est de 737 €, pour T5 est de 244€.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération

Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers
(Si nécessaire, annexer un document cartographique)

Commune

Le Port

Quartier de rattachement de l'opération

97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Cette FAT est liée à l'opération de Démolition Partielle _ Rico Carpaye.

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Identification des opérations à l'origine du relogement des ménages :

Nature d'opération	Libellé précis de l'opération	Idtop	Nombre de ménages total à reloger	Dont nombre de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer
Démolition de logements locatifs sociaux	Démolition partielle Rico Carpaye	C0838-21-000x	110	30
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Total:			110	30

Le nombre de ménage indiqué n'est pas cohérent avec le nombre total de ménages relogés renseigné dans la FAT

Pourcentage de ménages concernés par l'indemnité à l'échelle des opérations à l'origine du relogement :

27%

Pour mémoire, le cas échéant, pourcentage de ménages relogés dans le neuf ou moins de 5 ans dans le PNRU :

Objectif cible de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à l'échelle du projet de renouvellement urbain

Organismes HLM potentiellement identifiés pour accueillir les ménages dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné APL depuis moins de 5 ans à la date du relogement (et par conséquent bénéficiaire in fine de l'indemnité pour relogement avec minoration de loyer):

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	
Commentaires		

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SOC IMMOB DE LA REUNION	Intitulé de l'opération RELOGEMENT PORT 15
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP) C0838-15-00XX

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Le groupe PORT 15 fait face à l'avenue Gorges Pollitzer et il est proche des groupes scolaires et équipements sportifs.</p> <p>NDICATEURS DE GESTION : Année construction : 1967 Nombre logt : 85 15T1 + 55T3 + 15T5 BATIMENT de R+3 sans ascenseur 192 occupants dont 34 PA 18 % TAUX DE VACANCE: 0,87 % TAUX DE ROTATION: 3,53 % LOYER MOYEN : 5,48 €/m2</p> <p>NOMBRE DE MENAGE DECOHABITANT A RELOGER : 9</p>

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (Si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune Le Port	
Quartier de rattachement de l'opération 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires				
Principales caractéristiques et objet du financement ANRU : Identification des opérations à l'origine du relogement des ménages :				
Nature d'opération	Libellé précis de l'opération	Idtop	Nombre de ménages total à reloger	Dont nombre de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer
Démolition de logements locatifs sociaux	PORT 15 locataire en titre		85	41
Démolition de logements locatifs sociaux	PORT 15 Décohabitation		9	2
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Total			94	43
Pourcentage de ménages concernés par l'indemnité à l'échelle des opérations à l'origine du relogement :		46%	Pour mémoire, le cas échéant, pourcentage de ménages relogés dans le neuf ou moins de 5 ans dans le PNRU :	
Objectif cible de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à l'échelle du projet de renouvellement urbain				
Organismes HLM potentiellement identifiés pour accueillir les ménages dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné APL depuis moins de 5 ans à la date du relogement (et par conséquent bénéficiaire in fine de l'indemnité pour relogement avec minoration de loyer):		SHLMR SEMAC SEDRE SODIAC		

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :		
Validation OPPC	Sélectionner oui ou non	
Majoration du montant de financement :		
Autre :		
Calcul du financement prévisionnel ANRU		
RGA 2018	Nombre de ménages relogés	Montant de subvention forfaitaire
T1/T2	13 ménage(s)	26 000,00 €
T3	25 ménage(s)	150 000,00 €
T4/T5 et +	5 ménage(s)	40 000,00 €
Total	43 ménage(s)	216 000,00 €
Dont majoration pour Excellence :		
Montant de subvention		
		216 000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	216 000,00 €	montant TTC :	216 000,00 €
<i>Correspondant à la somme des aides pour minoration de loyer</i>				
Co-financements:				
<i>Uniquement pour les aides pour minoration de loyer (hors fonds-propres)</i>				
	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	216 000,00 €		
	Total des co-financements :	216 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Famille 21 – démolition de logements sociaux

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SEMADER	Intitulé de l'opération Rico Carpaye - 100 logements
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP) C0838-21-000XX

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : La mission d'appui de l'ANRU a permis la définition du scénario d'intervention partagé: une démolition partielle de l'opération sera réalisée nécessitant la démolition de locaux d'activité en pied d'immeuble, de propriété privée. Les coûts d'acquisition des locaux d'activités seront pris en charge dans le cadre de la présente démolition y compris les frais mentionnés au RG. Le foncier libéré accueillera la construction d'une nouvelle offre de logement réalisée au titre des contreparties foncières dues au groupe Action Logement pour la totalité des sdp produites sur la tranche 2 du projet urbain (ilot Port XV, ilot Rico Capraye, secteur école et ilot Est (375 m²SP)), soit 30 PLS et 21 PSLA. Une surface de plancher de 225m² restera à proposer à un opérateur.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Avenue Rico Carpaye	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 97-Le Port	
Quartier de rattachement de l'opération 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires La mission AMO_Restructuration des activités économiques en pied d'immeuble_Rico Carpaye permettra de définir les valeurs d'indemnisation des professionnels et le nouveau projet de locaux devant accueillir ces professionnels de santé.			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	AK 1438
Période de construction des bâtiments à démolir :	1992	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	30 PLS foyer jeunes travailleurs, 25 PSLA, 450 m² en accession sociale
Nombre de LLS concernés :	100	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	sans objet
Nombre de ménages à reloger :	110	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	sans objet
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	15 locaux commerciaux	En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	sans objet
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	15	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Communication auprès des locataires - Permanence prévue aux étapes clé de l'opération - Présence d'une médiatrice sur l'opération
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	présence de peu d'amiante dans les parties communes de l'opération		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses		16/11/2020	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		Semestre	Année
		S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		11 semestre(s)	
Commentaires			

Modalités de financement de l'opération**Éléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :**

Validation OPPC : non
 Modulation du taux de subvention : majoration du taux à 100% validé en CE du 16/11/2020
 Localisation :
 Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	7 419 624,00 €
Montant des recettes retenues :	48 375,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	7 371 249,00 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	100,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION	7 371 249,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	7 428 419,45 €	montant TTC :	7 625 574,27 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	205 950,27 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	48 375,00 €		
	ANRU :	7 371 249,00 €		
	Total des co-financements :	7 625 574,27 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	-	€	
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le 21/10/2021



ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE



Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SOCIETE IMMOBILIERE DEPARTEMENT REUNION	Intitulé de l'opération DEMOLITION PORT 15 - 85 logements
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP) C0838-21-00XX

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
 Le groupe PORT 15 fait face à l'avenue Gorges Pollitzer et il est proche des groupes scolaires et équipements sportifs. Son emplacement est un atout . Ce quartier a une perspective d'évolution à moyen terme positive et ambitieuse. La relation à la ville, au travers d'un réseau viaire repensé donnera sens à ce quartier. Le terrain est faiblement optimisé . La conception du bâtiment, murs porteurs intérieurs, extension difficile engendrant des problématique d'épaisseur de bâtiments non souhaitée en milieu tropicale (apport lumière et ventilation naturelle), BATIMENT DE R+3 sans ascenseur 34 personnes âgées (40 % des locataires)
 INDICATEURS DE GESTION : Année construction : 1967 Nombre logt : 85 15T1 + 55T3 + 15T5
 192 occupants TAUX DE VACANCE: 0,87 % TAUX DE ROTATION: 3,53 % LOYER MOYEN : 5,48 €/m2
 Etat de l'immeuble : Extensions illégales en RDC, Certaines SDB sont sans ouvertures . Structure non flexible , Sanitaire sur le balcon . Qualité dégradée des prestations intérieures des logements et parties communes . L'amiante est présente dans 57 logements soit 67 %
 L'ensemble peut faire l'objet d'une démolition / reconstruction au regard de son positionnement tourné vers l'avenue Gorges Pollitzer et des nombreux espaces libres qui pourront faire l'objet d'une densification.
 Le foncier libéré accueillera une nouvelle offre de logements : social, logement intermédiaire et Locatifs intermédiaires (LLI). Le parcelle AK 1443 , non construite à ce jour représentant 1 100 m2 de foncier, pourra permettre la réalisation d'un premier programme de construction de logements neufs type LLTS/LLS (KODIA bat 1 ,,2053m² SDP), sur l'emprise du batimant A actuelle, un deuxième programme (SAWU 3124 m²SDP réparties sur le bâtiment 2:1562 m² et le bat 3:1562 m²). Sur l'emprise du bâtiment B un troisième programme type LLI est prévu (WASIRI bat 4 ,1895 m² SDP) .
 En partenariat entre la SIDR/SEMADER/SHLMR il a été convenu que la surface libérée de 1 800 m2 SDP correspondant aux contrepartie AL soit 25 % de la DSP totale construite (7 072 m²) initialement identifiée au Nord de PORT 15, soit transférée sur l'ilot 1 du foncier RICO CARPAYE (SEMADER) .

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 2 rue de la Guadeloupe - 1 avenue G.Polystzer	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) PARCELLE AK 1443 NON CONSTRuite 1100 m² PARCELLE AK 154 156 PARCELLE AK 1445
Commune de réalisation 97-Le Port	
Quartier de rattachement de l'opération 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	
Situation Sélectionner le territoire	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires Déconstruction des 85 logements et la reconstruction d'un programme neuf « type inter générationnel » comprenant une partie de logement social afin d'améliorer et fluidifier le logement qui est une problématique dans ce secteur. Groupe action logement au titre des contrepartie : 1800 m² initialement identifiée au Nord de PORT 15 sera transférée sur l'ilot 1 du foncier RICO CARPAYE (SEMADER)			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	PARCELLE AK 1443 NON CONSTRuite 1100 m² PARCELLE AK 154 156 PARCELLE AK 1445
Période de construction des bâtiments à démolir :	1967	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Reconstruction de logements : 107 logements avec du locatif intermédiaire de type PLS, des logements LLI et 32 LLTS + locaux d'activités
Nombre de LLS concernés :	85	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	2019 Etanchéité toiture terrasse 2015 remplacement des colonnes montantes AEP
Nombre de ménages à reloger :	94	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Communication auprès des locataires - Bureau Maitrise d'œuvre sociale en permanence sur le site. Permanence technique prévue aux étapes clé de l'opération - Présence d'une médiatrice sur l'opération . MOUS déjà notifiée en attente démarrage des enquêtes
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Présence d'amiante dans 57 lgts soit une proportion de 67 % . Notamment dans les parties privatives (enduits de peinture / sols souple /colle sous dalle) mais également dans les parties communes(descente vide ordure, colone montant évacuation des eaux usées , enduit de peinture) . L'impact financier est important environ 798 000 € soit 14 000€/lgts		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses		16/11/2020	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		Semestre	Année
		S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		12 semestre(s)	
Commentaires			

Modalités de financement de l'opération**Éléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :**

Validation OPPC

non

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 736 000,26 €
Montant des recettes retenues :	1 531 995,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	1 204 005,26 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	100,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION	1 204 005,26 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 767 072,76 €	montant TTC :	2 902 364,20 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	166 363,94 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	1 531 995,00 €		
	ANRU :	1 204 005,26 €		
	Total des co-financements :	2 902 364,20 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Famille 24 – Aménagement d’ensemble

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le 21/10/2021



Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DU PORT	Intitulé de l'opération RICO CARPAYE - SECTEUR DE L'ECOL
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) Ilot central	N° identifiant ANRU (IDTOP) C0838-24-00XX

ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
L'école maternelle Rico Carpaye construite en même temps que la résidence, est vacante depuis plus de 10 ans. Malgré une architecture audacieuse et des volumes très confortables, son intégration dans des zones habitées a toujours été source de dysfonctionnements. Son état actuel de délabrement ne permet pas d'envisager une réhabilitation durable pour un nouvel usage. Sa démolition au même titre que les logements collectifs de l'ilot nord auxquels elle est étroitement imbriquée permettra de libérer une parcelle de 1 636m² de foncier. Desservie par la rue Sarda Gariga, ce foncier devrait permettre d'accueillir 4 logements individuels en PSLA dont 2 en contreparties Action Logement . Une requalification du tronçon nord de la voie Sarda Garigua (3) sera nécessaire.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Opérations n°5,9,15,18,19 et 20	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Voir fiche descriptive jointe
Commune de réalisation 97-Le Port	
Quartier de rattachement de l'opération 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires Volet foncier à décrire en cohérence avec la saisie FAT et la fiche descriptive. Les plans fonciers avant/après seront à finaliser avant l'engagement de l'opération et la demande de décision attributive de subvention. Les recettes, tant en volume qu'en valorisation, sont des estimations au vu de l'état d'avancement des études de conception et de la connaissance du marché de l'habitat. Elles évolueront à chaque stade du projet, dans l'objectif prioritaire de produire des logements adaptés aux besoins des familles.			
Principales caractéristiques :			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	En cours de définition
Eléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m ² par type de foncier de destination concerné :	
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Accession sociale: foncier 42,18€/m ² - Cession à 215€/m ² sdp
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Ecole maternelle		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses :		16/11/2020	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		Semestre	Année
		S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		5 semestre(s)	
Commentaires Cette opération ne pourra pas bénéficier du délai d'engagement juridique de 18 mois prévu au règlement financier de l'Agence, sauf modification de la durée du programme national mentionnée dans la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine			

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant)

ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

Validation OPPC

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...):

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	597 186,98 €
Montant des recettes retenues :	36 550,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	560 636,98 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	70,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	70,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	392 445,89 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	600 416,22 €	montant TTC :	651 451,60 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	136 745,54 €		
	EPCI :	85 710,17 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	36 550,00 €		
	ANRU :	392 445,89 €		
	Total des co-financements :	651 451,60 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DU PORT	Intitulé de l'opération RICO CARPAYE - ILOT EST
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) Ilot est	N° identifiant ANRU (IDTOP) C0838-24-00XX

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Les aménagements réalisés concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la requalification des voies 3 et 4 et le dévoiement de la voie 2 (cf fiche descriptive), ce qui permet de redonner du foncier à l'îlot central de Rico afin de permettre l'accessibilité par l'arrière de l'opération aux logements individuels. - la mutation des espaces publics en parcelle constructible - l'aménagement de voies piétonnes (7,6,10) - la création d'une voie 1 marquant la séparation entre la résidence Rico Carpaye faisant l'objet d'une réhabilitation et l'îlot tranche 1 Nord donnant lieu à un programme de diversification. <p>L'aménagement de l'îlot est et la requalification des voies pourrait nécessiter la démolition de 3 logement: 1 LLTS de la Ville et 2 logements privés. Les études d'aménagement sur l'îlot global permettront de confirmer la nécessité de ces démolitions. 20 logements (libres ou PSLA) sont programmés sur le foncier constructible aménagé (4000m²) soit des parcelles de 200m² pour des surfaces moyenne de plancher de 85m² par logement.</p>
--

Localisation de l'opération

<p>Adresse ou périmètre de l'opération Opérations n°5,9,15,18,19 et 20</p> <p>Commune de réalisation 97-Le Port</p> <p>Quartier de rattachement de l'opération 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne</p> <p>Situation Dans QPV</p>	<p>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Voir fiche descriptive jointe</p>
--	--

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

<p>Commentaires Volet foncier à décrire en cohérence avec la saisie FAT et la fiche descriptive. Les plans fonciers avant/après seront à finaliser avant l'engagement de l'opération et la demande de décision attributive de subvention. Les recettes, tant en volume qu'en valorisation, sont des estimations au vu de l'état d'avancement des études de conception et de la connaissance du marché de l'habitat. Elles évolueront à chaque stade du projet, dans l'objectif prioritaire de produire des logements adaptés aux besoins des familles. Le mode opératoire sera défini ultérieurement après réalisation de la mission AMO.</p>																			
<p>Principales caractéristiques :</p> <table border="1"> <tr> <td>Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :</td> <td>opération en régie</td> <td>Outil réglementaire :</td> <td>En cours de définition</td> </tr> <tr> <td>Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :</td> <td></td> <td>Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :</td> <td>- 4000m² de parcelles aménagées pour 20 logements. 85m² de surface moyenne de plancher par logement. - 1858 m² de voiries et réseaux</td> </tr> <tr> <td>Démarche ou certification pour qualité environnementale :</td> <td></td> <td>Montant de la valorisation pour chaque type de destination :</td> <td>Locatif social intermédiaire et PLS : 215€/m2 de sdp lots libres en accession : 300€/m² sdp</td> </tr> <tr> <td>Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :</td> <td>3 logements individuels</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	En cours de définition	Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	- 4000m² de parcelles aménagées pour 20 logements. 85m² de surface moyenne de plancher par logement. - 1858 m² de voiries et réseaux	Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Locatif social intermédiaire et PLS : 215€/m2 de sdp lots libres en accession : 300€/m² sdp	Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	3 logements individuels		
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	En cours de définition																
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	- 4000m² de parcelles aménagées pour 20 logements. 85m² de surface moyenne de plancher par logement. - 1858 m² de voiries et réseaux																
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Locatif social intermédiaire et PLS : 215€/m2 de sdp lots libres en accession : 300€/m² sdp																
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	3 logements individuels																		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses :		16/11/2020	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		Semestre	Année
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		S1	2024
		6 semestre(s)	
<p>Commentaires Cette opération ne pourra pas bénéficier du délai d'engagement juridique de 18 mois prévu au règlement financier de l'Agence, sauf modification de la durée du programme national mentionnée dans la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine</p>			

Modalités de financement de l'opération**Éléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :**

Validation OPPC

non

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	238 815,49 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	238 815,49 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	70,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	70,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	167 170,84 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	238 815,49 €	montant TTC :	252 470,84 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	49 477,68 €		
	EPCI :	35 822,32 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	167 170,84 €		
	Total des co-financements :	252 470,84 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DU PORT	Intitulé de l'opération :SQUARE EMILE ZOLA
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) Square Emile Zola	N° identifiant ANRU (IDTOP) :C0838-24-00XX

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
En accompagnement du projet de résidentialisation de l'opération Emile Zola (SIDR), aménagement d'un mail piéton entre 2 îlots de résidentialisation pour permettre la jonction entre l'avenue Rico Carpaye et le quartier de la ZAC 2.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération opération n° 8	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Les plans fonciers avant/après devront être finalisés avant l'engagement de l'opération et la demande de décision attributive de subvention.
Commune de réalisation 97-Le Port	
Quartier de rattachement de l'opération 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires Les plans fonciers avant/après devront être finalisés avant l'engagement de l'opération et la demande de décision attributive de subvention.			
Principales caractéristiques :			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	
Éléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Sans objet	Nombre de m ² par type de foncier de destination concerné :	Espaces publics = 1082 m ²
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	0
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Sans objet		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses :		05/09/2018	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		Semestre	Année
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		S1	2019
		10 semestre(s)	
Commentaires La réalisation du square ce fera en même temps que la résidentialisation du groupe Emile Zola appartenant à la SIDr et l'aménagement de l'avenue Rico Carpaye prévue en phase 2.			

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

montant TTC : 252 €
Affiché le 21/10/2021



ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	238 815,49 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	35 822,33 €
	EPCI :	35 822,32 €
	DEPARTEMENT :	
	REGION :	
	BAILLEUR :	
	CDC :	
	EUROPE :	
	ANAH :	
	AUTRE :	- €
	ANRU :	167 170,84 €
	Total des co-financements :	238 815,49 €
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €
	dont PRET CDC :	
	dont PRET BONIFIE AL :	

ATTENTION: Plan de financement à équilibrer sur le coût de l'opération TTC

Commentaires particuliers, le cas échéant

Famille 34 - Résidentialisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SEMADER	Intitulé de l'opération RICO CARPAYE - 95 LOGEMENTS	Envoyé en préfecture le 21/10/2021 Reçu en préfecture le 21/10/2021 Affiché le 21/10/2021
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP) C0838-34-00XX	 ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Aménagement des pieds d'immeuble comprenant: - réaménagement des espaces extérieurs des pieds d'immeuble - reprise des réseaux et pose/ sortie des compteurs à l'extérieur de la parcelle - création de locaux OM (sortie pied d'immeuble) à l'extérieur des bâtiments - reprise/ création de parking (en fonction aménagement choisi sur avenue Rico Carpaye)
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Avenue Rico Carpaye	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 97-Le Port	
Quartier de rattachement de l'opération 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires	
Principales caractéristiques :	
Nature des logements résidentialisés : Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :
Cadre d'intervention :	
Nombre de logements résidentialisés : 95	
Éléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Articulation de l'intervention de résidentialisation en fin d'opération de réhabilitation
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Articulation de l'intervention de résidentialisation en coordination avec création de l'opération) et aménagement avenue Rico Carpaye par la commune
Usage et modalités de gestion :	Modaliés de concertation (notamment avec les associations de locataires) :
	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses :		16/11/2020	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	Semestre	Année	
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	S2	2023	
	3 semestre(s)		
Commentaires			
Cette opération ne pourra pas bénéficier du délai d'engagement juridique de 18 mois prévu au règlement financier de l'Agence, sauf modification de la durée du programme national mentionnée dans la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine			

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le 21/10/2021

ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	373 750,00 €
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	40,00%
Montant de la subvention ANRU :	149 500,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	373 750,00 €	montant TTC :	404 137,50 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	254 637,50 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	149 500,00 €		
	Total des co-financements :	404 137,50 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	224 250,00 €		
	dont PRET CDC :	224 250,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SOC IMMOB DE LA REUNION	Intitulé de l'opération EMILE ZOLA - 255 LOGEMENTS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP) C0838-34-00XX

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : L'opération Emile Zola est une opération de grande échelle qui marque l'entrée du centre-ville du Port de l'Avenue Rico Carpaye
Indicateurs de gestion : Année construction : 1987 Nombre logement : 255 26 T1 +14 T2+ 81 T3+ 23 T4+ 25 T5 600 occupants dont 87 PA (+ de 60 ans) 14 % TAUX DE VACANCE: 0,67 % TAUX DE ROTATION: 4,17% LOYER MOYEN : 5,70 €/m2
L'opération Emile Zola est une opération qui comprend neuf bâtiments sur une surface globale de 30 717 m2. Le groupes est construit en 3 phase Emile Zola 1 68 lgts livrés en 1990 , Emile Zola 2 117 lgts livrés en 1987 Emile Zola 3 70 lgts livrés en 1988 , ces bâtiments proposent 255 logements. Son impact sur le quartier est donc considérable. Si l'opération est marquante par la ligne qu'elle fabrique sur l'Avenue Rico Carpaye, elle propose de nombreuses cours à l'intérieur des différents îlots. L'enjeu de cet ensemble concerne certainement la définition des espaces collectifs et public afin de mieux l'intégrer dans le tissu urbain. Ce quartier a une perspective d'évolution à moyen terme positive et ambitieuse. La relation à la ville, au travers d'un réseau viaire repensé donnera sens à ce quartier. Il est envisager de scinder le groupe en 3 ou 4 résidences pour reconsidérer les grandes part d'espaces de l'opération (jardins partagés, zone de détente et de rencontre) Les halls d'entrée gagneraient à être davantage définis et sécurisés Afin de mieux gérer les espaces , une résidentialisation en 3 unités résidentielles parait évident en laissant les percées piétonnes à travers la résidence. La requalification des

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération RUE AMILCAR CABRAL	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) terrain de 30719m² avec une emprise au sol de 22% soit 23960 m² de terrain à résidentialiser
Commune de réalisation 97-Le Port	000 AK 900 / 824 - 838 ADRESSE Rue Cabral / Alphonse / Daud / Ibane
Quartier de rattachement de l'opération 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SURFACE DE TERRAIN (m2) 30 719 EMPRISE CONSTRUCTION AU SOL (m2) 6758 POURCENTAGE DE SURFACE OCCUPÉE 22%
Situation Dans QPV	PLACES DE STATIONNEMENTS 190 SURFACE STATIONNEMENTS 4750 POURCENTAGE D'ESPACE DE STATIONNEMENTS 15,46%

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques :			
Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Résidentialisation : 5 000 € HT / logement,
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	255		
Éléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	RAS		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	A voir avec la SEMADER pour ne pas lancer les travaux Rico Carpaye et Emile Zola dans le même calendrier	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	*Redécoupage en 3 ou voir 4 unités résidentielles à proposer au Conseil Citoyen, cela permettant la clarification de la domanialité en lien avec la présence des cheminements piétons, résidentialisation qui permettra également de proposer aux locataires une offre de stationnements sécurisés : *Redéfinition du cœur d'îlot, plantation Plusieurs réunions seront organisées pour présenter les esquisses, c'est à ce moment que seront recueillies les remarques/avis des locataires et leurs propositions recueillies pour les intégrer au mieux dans le projet . Des plaquettes ludiques seront réalisées et distribuées pour bien expliquer l'avant /l'après . Une permanence MOUS sera mise en place pour répondre aux questions, le projet définitif sera présenté de façon à ce qu'il soit approuvé par le plus grand nombre .
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :			
Usage et modalités de gestion :	Les espaces extérieurs aux immeubles ainsi résidentialisés seront à usage exclusif du groupe. Les espaces dédiés pour les traversées de groupes piétons agrémentés d'espaces verts ou véhicule seront à retrocer à la Commune, la surface exacte n'est pas pour l'heure quantifiée	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	La répercussion sur les charges locatives n'a pas encore estimée, l'objectif étant de les limiter

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses :		05/09/2018	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		Semestre	Année
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		S1	2023
		7 semestre(s)	
Commentaires			

Modalités de financement de l'opération**Éléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :**

Validation OPPC

Selectionner oui ou non

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	1 498 530,85 €
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	40,00%
Montant de la subvention ANRU :	599 412,34 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 498 530,85 €	montant TTC :	1 530 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	930 587,66 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	599 412,34 €		
	Total des co-financements :	1 530 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SOC IMMOB DE LA REUNION	Intitulé de l'opération ANATOLE FRANCE - 72 LOGEMENTS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP) C0838-34-0007

Objectifs et éléments clés de la contractualisation**Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :**

Indicateurs de gestion :

Année construction : 1995 Nombre logement : 72 logements +1 commerces 7 T2 de 63m² moy. 32 T3 de 73m² moy. 25 T4 de 84m² moy. 8 T5 de 114m² moy. 57 occupants dont 15 PA (+ de 60 ans) 26 %
 TAUX DE VACANCE: 0,66 % TAUX DE ROTATION: 2,74% LOYER MOYEN : 4,97 €/m² + 0,15 €/m² Charges

Anatole France est une opération relativement récente (1995) qui bénéficie d'un bon ancrage dans le quartier de par son implantation stratégique (commerces de proximité, établissements scolaires, équipements sportifs, etc.). Cet ensemble propose de nombreuses qualités urbaines et architecturales. Cependant les espaces publics et collectifs attenants ne sont pas qualifiés. Les locataires se plaignent de nuisances causées par des regroupements en pieds d'immeuble, une résidentialisation sécuriser le groupe. Prévoir retrocession de la voirie située entre PORT15 et ANTAOLE FRANCE à la commune L'ensemble des travaux de résidentialisation permettra de redonner de l'attractivité au groupe mais également au quartier .

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération AVENUE GEORGES POLITZER - 1 RUE MONSIEUR ROMERO	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) terrain de 5631m ² avec une emprise au sol du bâti de 36%.
Commune de réalisation 97-Le Port	
Quartier de rattachement de l'opération 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques :			
Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Résidentialisation : 3 000 € HT / logement,
Cadre d'intervention :			Découpage en 1 unité résidentielle , cela permettant la clarification de la domanialité en lien avec la présence des cheminements piétons, résidentialisation qui permettra également de proposer aux locataires une offre de stationnements sécurisés :
Nombre de logements résidentialisés :	72		*Redéfinition du cœur d'ilot, plantation d'arbre, mobilier urbain, lieu de
Éléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	Le périmètre comprend le terrain d'assiette du groupe d'habitations		La concertation se fera dans le délai de la concertation locative à mener pour la réhabilitation des logements. Une première réunion sera organisée pour présenter les esquisses et recueillir les remarques des familles. La MOUS tiendra ensuite une permanence sur 2 mois pour répondre aux questions complémentaires le cas échéant avant que le programme définitif des travaux soit également présenté en réunion.
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Les travaux de résidentialisation se feront en fin de travaux de Réhabilitation.	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :			
Usage et modalités de gestion :	Les espaces extérieurs aux immeubles ainsi résidentialisés seront à usage exclusif du groupe. Les espaces dédiés pour les traversées de groupes piétons agrémentés d'espaces verts ou véhicule seront à retrocer à la Commune, la surce exacte n'es tps pour l'heure quantifiée ; La voirie s'éparant les groupe PORT 15 et ANATOLE FRANCE pourrait être rétrocédé à la Collectivité , la surface exacte n'est pas pour l'heure quantifiée	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	La répercussion sur les charges locatives n'a pas encore estimée, l'objectif étant de les limiter

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses :	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	
Commentaires		

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le 21/10/2021

SLO

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant)

Validation OPPC

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre :

Select

Financer quel ou quels

ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	253 868,76 €
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	40,00%
Montant de la subvention ANRU :	101 547,50 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	253 868,76 €	montant TTC :	259 200,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	157 652,50 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	101 547,50 €		
	Total des co-financements :	259 200,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Famille 38 – projet à vocation économique.

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SEMADER	Intitulé de l'opération Création de surfaces en pied d'immeuble Rico Carpaye
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP) C0838-38-00XX

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : La démolition de l'ilot nord de Rico Carpaye entraîne la démolition des locaux commerciaux ou de services situés en pied d'immeuble: professionnels de santé, pharmacie, cabinet médical, etc. Ces locaux privés constituent une copropriété avec la SEMADER. Leur démolition entraînera le versement d'indemnités concernant la valeur des murs ou les pertes liées à l'arrêt temporaire d'activité. Il est proposé de regrouper l'ensemble de ces activités au sein d'un même ensemble immobilier situés dans les locaux de l'ancienne gerance SEMADER située dans la partie réhabilitée de la résidence. Afin de mener à bien les estimations des indemnités à verser et d'engager les négociations avec ces professionnels, la Ville et la SEMADER lancent, avec le concours méthodologique et financier de l'ANCT et de la CDC, une mission d'AMO dont la finalité est d'arrêter les modalités de relocalisation de ces professionnels qui souhaitent majoritairement conserver leur activité sur site.
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Avenue Rico Carpaye	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 97-Le Port	
Quartier de rattachement de l'opération 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires	
Principales caractéristiques :	
Type d'opération :	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives
Type(s) d'immobilier à vocation économique :	Locaux commerciaux
Situation des locaux :	Pied d'immeuble des locaux conservés de Rico Carpaye
Nature de l'intervention :	Restructuration lourde de l'opération Rico Carpaye
Surface de l'emprise(s) foncière(s) concernée(s) :	
Nature(s) d'activité(s) envisagée(s) :	Surface louée totale (m ² SDP) envisagée : 800,00 m2
Eléments relatifs au contexte de l'opération :	Pour les cas particuliers concernés : nature de l'animation et de l'aide au fonctionnement du projet :
Eléments relatifs aux conditions d'exploitation :	Le taux de rendement et le montant du loyer constitue une estimation base et pourra être révisé.
Eléments relatif à la concertation avec les habitants et l'implication des partenaires économiques :	
Démarche de qualité de l'opération d'un point de vue architectural, environnemental ou urbain :	

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses :		16/11/2020
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		S2 2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		3 semestre(s)
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 648 500,00 €
Montant des recettes retenues :	960 000,00 €
Assiette subventionnable :	688 500,00 €
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	70,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00%
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00% - €
Taux de subvention retenu :	70,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	481 950,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 648 500,00 €	montant TTC :	1 788 622,50 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	346 672,50 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	960 000,00 €		
	ANRU :	481 950,00 €		
	Total des co-financements :	1 788 622,50 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	206 550,00 €		
	dont PRET CDC :	206 550,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le 21/10/2021



ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE

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

Nom de l'opération	LOGEMENTS		COUT HT		COUT € HT	TVA	COUT € TTC	MO	VILLE		TCO		BAILLEUR			ANRU		DEMARRAGE	
	Nombre	Cout U.	Dépenses	Recettes					Montant	%	Montant	%	Montant	%	%	Montant	%	Année	Sem.
INGENIERIE	Nombre	Cout U.	176 300	0	176 300				0	0	88 150	88 150							
MOUS Réhabilitation Rico Carpaye	43	4100	176 300		176 300	8,50%	191 286	SEMADER			88 150	50%	88 150	50%	2022	1			
DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	Nombre	Cout U.	7 419 624	48 375	7 371 249				0	0	0	8 575 254							
Démolition Partielle _ Rico Carpaye	100	74196,24	7 419 624	48 375	7 371 249	2,10%	7 575 436	SEMADER					7 371 249	100%	2022	1			
Démolition de Port XV	85	32 188	2 736 000	1 531 995	1 204 005	2,10%	1 229 289	SIDR					1 204 005	100%					
RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS			373 750		373 750				0	0	224 250	149 500							
Résidentialisation Rico Carpaye	95		373 750		373 750	8,50%	405 519	SEMADER			224 250	60%	149 500	40%	2023	2			
					0														
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE			2 478 187	546 550	1 931 637				269 519	28%	269 519	0	1 352 146						
RICO CARPAYE - ILOT EST	20		1 881 000	510 000	1 371 000	8,50%	1 487 535	LE PORT	186 606	14%	186 606	14%	959 700	70%	2024	2			
RICO CARPAYE - TRANCHE 1- SECTEUR DE L'ECOLE	6		597 187	36 550	560 637	8,50%	608 291	LE PORT	82 913	15%	82 913	15%	392 446	70%	2024	2			
MINORATION DE LOYERS			334 000	0	334 000				0	0	0	550 000							
Relogement ménages Rico Carpaye	30		334 000		334 000	0,00%	334 000	SEMADER					334 000	100%	2022	1			
Relogement ménages Port XV	43		216 000		216 000		216 000	SIDR					216 000	100%	2022	1			
PROJET A VOCATION ECONOMIQUE			1 648 500	960 000	688 500				0	0	206 550	481 950							
Création de nouvelles surfaces à vocation économique en pied d'immeuble_Rico Carpaye			1 648 500	960 000	688 500	8,50%	747 023	SEMADER			206 550	30%	481 950	70%	2022	2			
TOTAL PHASE 2			12 430 361	1 554 925	10 875 436				269 519		269 519	518 950	11 197 000						

C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts et de l'ANCT

Nom de l'opération	LOGEMENTS		COUT HT		COUT € HT	TVA	COUT € TTC	MO	VILLE		ANCT		CDC		DEMARRAGE		
	Nombre	Cout U.	Dépenses	Recettes					Montant	%	Montant	%	Montant	%	Année	Sem.	
AMO_Restructuration des activités économiques en pied d'immeuble_Rico Carpaye: phase 1			29 419		31 920	8,50%	31 220	LE PORT	6 384	20%	12 768	80%	12 768		2021	2	
AMO_Restructuration des activités économiques en pied d'immeuble_Rico Carpaye: phase 2 et 3			40 000		40 000	8,50%	31 920	SEMADER	12 000	20%			28 000	70%	2021	2	

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le 21/10/2021



ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_127-DE