

DEPARTEMENT DE LA REUNION  
VILLE DU PORT



Nombre de conseillers  
en exercice : 39

Quorum : 20

**A l'ouverture de la séance**

Nombre de présents : 26

Nombre de représentés : 07

**Mise en discussion du rapport**

Nombre de présents : 26

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 33

**OBJET**

Affaire n° 2023-064

**PROJET DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN  
DES QUARTIERS  
ARISTE BOLON/SIDR HAUTE  
CONCESSION  
D'AMENAGEMENT AVEC LA  
SOCIETE PUBLIQUE LOCALE  
(SPL) GRAND OUEST**

**NOTA** : le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 24 avril 2023.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du mardi 2 mai 2023**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le mardi deux mai, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

**Secrétaire de séance** : Mme Annick Le Toullec 1<sup>ère</sup> adjointe.

**Étaient présents** : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1<sup>ère</sup> adjointe, M. Armand Mouniata 2<sup>ème</sup> adjoint, Mme Jasmine Béton 3<sup>ème</sup> adjointe, M. Bernard Robert 4<sup>ème</sup> adjoint, Mme Karine Mounien 5<sup>ème</sup> adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6<sup>ème</sup> adjoint, Mme Mémouna Patel 7<sup>ème</sup> adjointe, M. Mihidoiri Ali 8<sup>ème</sup> adjoint, M. Guy Pernic 10<sup>ème</sup> adjoint, Mme Catherine Gossard 11<sup>ème</sup> adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye.

**Absents représentés** : Mme Bibi-Fatima Anli 9<sup>ème</sup> adjointe par M. Jean-Paul Babef, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Honorine Lavielle, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec 1<sup>ère</sup> adjointe, Mme Brigitte Laurestant par Mme Danila Bègue, Mme Garicia Latra Abélard par Mme Jasmine Béton 2<sup>ème</sup> adjointe, M. Didier Amachalla par M. Wilfrid Cerveaux 6<sup>ème</sup> adjoint, Mme Paméla Trécasse par M. Guy Pernic 10<sup>ème</sup> adjoint.

**Arrivée(s) en cours de séance** : Néant.

**Départ(s) en cours de séance** : Néant.

**Absents** : M. Patrice Payet, M. Sergio Erapa, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....  
.....

Affaire n° 2023-064

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS  
ARISTE BOLON/SIDR HAUTE  
CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA SOCIETE PUBLIQUE LOCALE  
(SPL) GRAND OUEST**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Vu** la Loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

**Vu** la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, modifiée ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme;

**Vu** le décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements d'outre-mer ;

**Vu** la délibération du conseil d'administration de l'ANRU du 29 avril 2015 désignant les quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute comme site de priorité nationale au titre du NPNRU ;

**Vu** les délibérations du conseil municipal :

- n° 2016-062 du 3 mai 2016 approuvant le Protocole de préfiguration du NPNRU des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute ;
- n° 2016-107 du 5 juillet 2016 approuvant la modification dudit protocole de préfiguration NPNRU des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute ;
- n° 2019-117 du 1<sup>er</sup> octobre 2019 approuvant la convention pluriannuelle de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon /SIDR Haute ;

**Vu** la délibération n° 2022-060 du conseil municipal du 3 mai 2022 approuvant la création de la SPL GO et arrêtant participation de la Ville au sein de ladite SPL GO ;

**Vu** les délibérations du conseil municipal :

- n° 2022-029 du 2 mars 2022 approuvant les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute et définissant les modalités de concertation publique et de communication dudit projet ;
- n° 2023-062 du 2 mai 2023 approuvant le bilan des actions de concertation/communication des quartiers NPNRU Ariste Bolon/SIDR Haute de Le Port ;

**Vu** le projet de traité de concession d'aménagement et ses annexes ;

**Vu** le rapport présenté en séance ;

**Considérant** que depuis 2016, le projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute a fait l'objet d'études préalables qui ont conduit à en approfondir les ambitions urbaines et ses modalités de mise en œuvre opérationnelle ;

**Considérant** le périmètre de l'opération d'aménagement et de la concession d'aménagement, d'environ 50 hectares, tel que délimité en annexe 3-3 du traité de concession ;

**Considérant** que ladite opération a vocation à être réalisée par un aménageur, dans le cadre d'une concession d'aménagement ;

**Considérant** la volonté de la ville de ne pas procéder à une mise en concurrence, mais de recourir à la SPL GO pour réaliser le programme d'aménagement inscrit dans la convention NPNRU autour du projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute ;

**Considérant** que la proposition de la SPL GO est de nature à permettre la mise en œuvre de l'ensemble des objectifs de l'opération, de conduire cette dernière dans de bonnes conditions, nonobstant les délais contraints et conformément au programme et aux participations prévues par La Ville de Le Port ;

**Considérant** la durée de la concession, fixée à 15 ans (2023 – 2038) ;

**Considérant** l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 19 avril 2023 ;

*Après avoir délibéré et à l'unanimité,*

## DECIDE

**Article 1 :** d'approuver le choix de la SPL Grand Ouest, pour mettre en œuvre le contrat de concession lié au projet d'aménagement du programme NPNRU ;

**Article 2 :** de valider le projet de contrat et ses annexes joint au rapport ;

**Article 3 :** de valider le coût prévisionnel de l'opération, son plan de financement, et le montant de la participation communale estimée à 10 448 922€ HT (soit **11 337 081 € TTC**) consacrés au rachat des équipements publics de retour ;

**Article 4 :** de valider le montant de la rémunération globale de la SPL Grand Ouest à hauteur de 1 738 656 € HT calculée sur le bilan prévisionnel de la tranche ferme ;

**Article 5 :** d'approuver l'échéancier prévisionnel de versement de la participation communale aux biens/équipements de retour ;

**Article 6 :** d'autoriser la SPL Grand Ouest à percevoir directement les subventions (convention ANRU) liées à cette opération ;

**Article 7 :** d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer, avec la SPL GO le contrat de concession et ses annexes ainsi que toutes pièces de nature à permettre l'exécution des décisions qui précèdent ou qui en seraient la conséquence.

POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE



Olivier HOARAU

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS  
ARISTE BOLON / SIDR HAUTE  
CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA SOCIETE PUBLIQUE LOCALE (SPL)  
GRAND OUEST**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le contrat de concession entre la ville de Le Port et la Société Publique Locale (SPL) Grand Ouest pour la réalisation du programme d'aménagement lié au projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute.

Par délibération du conseil municipal du 22 novembre 2021, la commune de Le Port a approuvé la création de la Société Publique Locale Grand Ouest (SPL GO), dont elle est actionnaire. Cette SPL a été créée, lors de l'assemblée générale constitutive du 2 juin 2022, par décision du Conseil d'Administration. Elle permet aux collectivités membres de faire réaliser des missions d'études et des opérations dans le cadre de contrats qui peuvent être conclus sans publicité ni mise en concurrence.

Il est à noter que le projet de renouvellement urbain engagé sur le territoire de Le Port s'entend comme une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

C'est pourquoi, afin de réaliser le programme d'aménagement inscrit dans la convention NPNRU, signée le 13 mars 2020 et de l'avenant n°1, signé le 13 avril 2022, la commune de Le Port souhaite passer contrat avec la SPL Grand Ouest. Celui-ci vise la mise en œuvre d'une Concession d'aménagement autour du projet de renouvellement urbain des quartiers A. Bolon/SIDR Haute (voir projet de contrat ci-joint).

L'opération d'aménagement porte sur une emprise foncière d'environ 50 hectares. Elle répond à des objectifs sociologiques, architecturaux et environnement, aux clairement définis dans la convention NPNRU et traduits dans un plan guide ambitieux dont la SPL GO, en tant que concessionnaire, devient garant, auprès de la Ville.

Le contrat de concession comprend :

- une tranche ferme, exécutoire dès sa notification, portant sur l'aménagement des secteurs prioritaires identifiés et financés dans la convention ANRU et son avenant n°1(voir annexe) :
  - \* secteur Monseigneur Roméro ;
  - \* secteur Ilot Central ;
  - \* secteur Ilot Test ;
  - \* secteur Emile Zola ;
  - \* secteur Rico Carpaye ;
  
- une tranche optionnelle, portant sur 9 secteurs, rendue exécutoire par notification du Concédant, suivant les conventionnements à venir avec l'ANRU ou d'autres sources potentielles de financement et dont le détail figure en annexe.

Les missions du concessionnaire sont les suivantes :

- Acquisitions foncières,
- Réalisation des études opérationnelles,
- Mise en état des terrains et leur aménagement,
- Cessions des biens immobiliers,
- Conduite et gestion de l'opération (financière, administrative, technique).

La durée prévisionnelle de réalisation de l'opération est de 15 ans.

Toutes évolutions du programme : notification des tranches optionnelles, modification du programme d'aménagement, modifications substantielles du planning opérationnel ou prolongation de la convention, en lien notamment avec les avenants de la convention NPNRU, feront l'objet d'avenants qui seront présentés à la validation du conseil municipal.

Le coût prévisionnel de l'opération est de 25 835 447€ HT pour la tranche ferme, réparti comme suit :

POSTE DEPENSES	25 835 447 €	POSTE RECETTES	25 835 447
<b>1 - Foncier</b>	<b>4 497 545</b>	<b>1 - Cession charges foncières</b>	<b>2 438 296</b>
Acquisition SHLMR	223 076	Accession sociale / PSLA	742 536
Acquisition Ville	1 400 000	PLS/LLI	150 010
Acquisition Privé	2 640 000	Ind Libre	1 236 550
Frais d'Acquisition	234 469	Col Libre	0
<b>2 - Démolitions</b>	<b>2 162 679</b>	Commerces	240 200
Démolition hab privé	1 042 933	Ferme urbaine	0
Démolition lgts ville	1 119 746	Amélioration/acquisition	69 000
forfait relogement	0	<b>2 - Autres recettes</b>	<b>144 000</b>
<b>3 - Travaux</b>	<b>15 654 817</b>	Participation amélioration	144 000
Travaux VRD	15 654 817	<b>3 - Financements</b>	<b>23 253 151</b>
<b>4 - MOE</b>	<b>1 781 750</b>	<b>Le Port</b>	<b>10 448 922</b>
Bureaux d'études	1 781 750	<b>ANRU</b>	<b>12 804 229</b>
<b>5 - Frais généraux</b>	<b>1 738 656</b>		
Conduite d'opération	1 738 656		

Cette opération est réalisée aux risques de la Ville qui est concédante de l'opération.

La Ville décide de verser à l'opération une participation financière affectée, dès l'origine et en intégralité, au financement des équipements publics de retour. Celui-ci se fait au titre du bilan prévisionnel de la tranche ferme de la concession d'aménagement et s'élève à **10 448 922 € HT** soit **11 337 081 € TTC**.

Les autres financements TCO, FEDER et Région contribueront à cette participation pour un montant **5 379 405 €**. Le coût net pour la ville sera donc de **5 957 676 € TTC**.

La participation du concédant n'a toutefois pas vocation à compenser les dépenses de l'opération non couvertes par des produits sans son accord préalable et déterminée par avenant. Cette participation pourra donc être révisée par avenant à la concession, approuvée par le conseil municipal, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

Une convention d'avance de trésorerie sera mise en place dès le démarrage de l'opération et fera l'objet d'une délibération spécifique.

La rémunération du concessionnaire est calculée selon le barème défini dans le pacte d'actionnaires de la SPL Grand Ouest. Son montant global est de 1 738 656 € sur la base du bilan prévisionnel de la tranche ferme.

Il se décompose en :

- Rémunération au titre des études préalables
- Rémunération au titre de la mission de négociation foncière,
- Rémunération au titre de sa mission de réalisation et de coordination générale des études opérationnelles et des travaux,
- Rémunération au titre de la gestion administrative, comptable et financière
- Rémunération au titre de la gestion des ventes et des locations,
- Rémunération au titre de sa mission de liquidation de l'opération à son achèvement

Le projet de contrat figure en annexe du présent rapport. Les modalités de versement de la participation communale aux biens de retour sont décrites dans l'annexe « Plan de trésorerie prévisionnel ».

Au regard des éléments présentés, il est demandé au conseil municipal :

- de valider le choix de la SPL Grand Ouest, pour mettre en œuvre le contrat de concession lié au projet d'aménagement du programme NPNRU ;
- de valider le projet de contrat ;
- de valider le coût prévisionnel de l'opération, son plan de financement, et le montant de la participation communale estimée à **10 448 922 € HT** (soit **11 337 081 € TTC**) consacrés au rachat des équipements publics de retour ;
- de valider le montant de la rémunération globale de la SPL Grand Ouest à hauteur de **1 738 656 € HT** calculée sur le bilan prévisionnel de la tranche ferme ;
- d'approuver l'échéancier de versement de la participation communale aux biens/équipements de retour ;
- de s'engager à prévoir les inscriptions budgétaires ;
- d'autoriser la SPL Grand Ouest à percevoir directement les subventions (convention ANRU) liées à cette opération ;
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer le contrat de concession avec la SPL Grand Ouest, ainsi que tous les actes correspondants.

**Pièces jointes :**

- Contrat de concessions et ses annexes



# CONTRAT DE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon  
/ SIDR Haute – Le Port

Transmis au représentant de l'Etat par la Ville de Le Port le .....

Notifiée par la Ville de Le Port à l'aménageur le ...

# SOMMAIRE

<b>PARTIE I :</b> .....	<b>8</b>
<b>MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>8</b>
<b>ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>8</b>
<b>ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMÉNAGEUR</b> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT</b> .....	<b>11</b>
<b>ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT</b> .....	<b>12</b>
<b>ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS</b> .....	<b>13</b>
<b>ARTICLE 6 - ASSURANCES</b> .....	<b>13</b>
<b>ARTICLE 7 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT</b> .....	<b>13</b>
<b>ARTICLE 8 – DOMICILIATION BANCAIRE</b> .....	<b>13</b>
<b>ARTICLE 9 – REGLEMENT DES LITIGES</b> .....	<b>14</b>
<b>PARTIE II</b> .....	<b>15</b>
<b>MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>15</b>
<b>ARTICLE 11 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE</b> .....	<b>15</b>
<b>ARTICLE 12 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES</b> .....	<b>15</b>
<b>ARTICLE 13 – RELOGEMENT DES OCCUPANTS</b> .....	<b>16</b>
<b>ARTICLE 14 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES</b> .....	<b>17</b>
<b>ARTICLE 15 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ; PROJETS D'EXECUTION</b> .....	<b>17</b>
<b>ARTICLE 16 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES D'ETUDES, DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE TRAVAUX</b> .....	<b>18</b>
<b>ARTICLE 17 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION</b> .....	<b>18</b>
<b>ARTICLE 18– INDEMNITES AUX TIERS</b> .....	<b>19</b>
<b>ARTICLE 19 - REMISE DES OUVRAGES</b> .....	<b>20</b>
<b>ARTICLE 20 – TRANSFERT DE RESPONSABILITE - ENTRETIEN DES OUVRAGES</b> .....	<b>21</b>

**ARTICLE 21 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....21**

**PARTIE III ..... 22**

**MODALITES FINANCIERES D’EXECUTION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT..... 22**

**ARTICLE 22- FINANCEMENT DE L’OPERATION .....22**

**ARTICLE 23 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS.....23**

**ARTICLE 24 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES .....24**

**ARTICLE 25 - GARANTIE D’EMPRUNTS.....25**

**ARTICLE 26 – MODALITES D’IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE .26**

**PARTIE IV..... 29**

**MODALITES D’EXPIRATION DE LA CONCESSION D’AMÉNAGEMENT ..... 29**

**ARTICLE 27 - REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS .....29**

**ARTICLE 28- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION .....29**

**ARTICLE 29 - PENALITES.....30**

**ARTICLE 30 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L’EXPIRATION DE LA CONCESSION D’AMÉNAGEMENT .....31**

**ARTICLE 31 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L’EXPIRATION DE LA CONCESSION D’AMÉNAGEMENT .....32**

**PARTIE V : EVOLUTION ..... 35**

**ARTICLE 33 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION .....35**

**PARTIES VI : DISPOSITIONS DIVERSES ..... 36**

**ARTICLE 34 – INTERETS MORATOIRES .....36**

**ARTICLE 35 – INTERPRETATION.....36**

## CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE :

La commune de Le PORT, représentée par M Olivier HOARAU, son Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du ....

Ci-après dénommé par « le Concédant » ou « la Commune ».

D'UNE PART,

ET :

La SPL Grand Ouest  
Représentée par M Franck SEITHER, son Directeur Général  
Dont le siège est situé 1 rue Eliard Laude, 97420 Le Port, en vertu des statuts approuvés de la société.

Ci-après dénommé « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

D'AUTRE PART,

Et désignés ensemble « Les Parties ».

## II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

### 1- RAPPEL DE L'HISTORIQUE DE L'OPERATION ET DES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COMMUNE A TRAVERS LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION.

1. Le projet s'inscrit dans la continuité de la stratégie d'action posée lors du protocole de préfiguration signé avec l'ANRU en juin 2016. Le projet urbain reste au service du projet de développement social, culturel et économique du quartier avec pour ambition de :

- Restaurer du lien social en structurant le tissu associatif, en intervenant sur la parentalité, l'insertion sociale et professionnelle ;
- Développer ou redynamiser les services publics et commerces comme vecteur d'un changement d'image ;
- Bâtir le projet d'espace public avec les habitants en fonction des usages, besoins et spécificités de chaque « sous quartier » par les actions de co-construction ;
- Améliorer le cadre de vie en intervenant sur les logements et les résidences (diversification, améliorations, recompositions plus collective et qualitative des espaces publics, accent mis sur la Gestion Urbaine de Proximité) ;
- Initier une nouvelle politique de peuplement et préparer les conditions d'une mixité réussie ;
- Favoriser le désenclavement du quartier et développer la mobilité fonctionnelle des habitants.

Les enjeux du projet s'inscrivent dans la continuité de ceux définis dans le protocole de préfiguration :

- Un quartier participant pleinement au rééquilibrage de la commune en matière de diversification de l'habitat pour ramener de 70 à 50% la part de logements locatifs sociaux sur le périmètre NPNRU ;
- La reconstitution du parc de logement répartie entre logements locatifs intermédiaires, accession sociale ou accession libres ;
- Une reconstitution du parc locatif social hors Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) et à l'échelle de l'agglomération ;
- Une volonté de renouvellement du quartier passant par une mutation de l'image urbaine ;
- Une unité de référence « la kour urbaine » comme espace conçu à l'issue d'une démarche de co-construction active et combinant les principes vertueux d'un aménagement bioclimatique et d'un mode d'habiter « créole » ;
- Une volonté affirmée d'accueillir des nouveaux habitants ;
- Un quartier désirable et avenant, une forte attention à porter aux espaces publics ;
- Un quartier confortable, une exigence de qualité :
  - Une approche écosystémique ;
  - Un haut niveau d'exigence sur les formes urbaines ;
- Un quartier attractif avec des équipements et des services de qualité ;
- Une prise en considération, dès le départ d'un volet humain et social fort :
  - Concertation continue ;
  - Attirer les porteurs de projet ;
  - Co-construction ;
- Une démarche d'innovation sociale au service des habitants : habitat participatif, économie circulaire, agriculture urbaine, auto-amélioration de l'habitat, Economie Sociale et Solidaire, mobilité, portée notamment au travers du PIA (AMI « ANRU+ volet 1 »).

Aux objectifs d'attractivité et de changement d'image qui illustrent les ambitions communales, s'ajoutent des ambitions sociales et culturelles fortes. Le volet développement durable imprègne également fortement le projet qui s'inscrit dans une démarche volontaire de labellisation Ecoquartier. L'opération est par ailleurs pleinement inscrite dans la démarche

Ecocité insulaire et tropicale et de la Réunion et figure parmi les opérations d'aménagement prioritaires contractualisées au Projet partenarial d'aménagement (PPA).

Ainsi à travers le projet de renouvellement urbain, il s'agit ainsi de :

- Devenir attractif pour les classes intermédiaires ;
- Co-construire la Ville tropicale bioclimatique de demain ;
- Faire que les habitants soient co-acteurs du projet.

**2-** Le 13 mars 2020, une convention pluriannuelle est cosignée entre l'ANRU, la Commune de Le Port et l'ensemble des parties prenantes du projet.

Le 13 avril 2022, la convention fait l'objet d'un avenant étendant le périmètre et le programme d'intervention de la collectivité et des bailleurs.

**3** – Le projet de renouvellement urbain s'entend comme une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

L'opération d'aménagement porte sur une emprise foncière approximative de 50 hectares.

**4** - Cette opération d'aménagement s'inscrit dans le projet partenarial d'aménagement signé le 11 février 2021 entre l'Etat, la Région, le Département, le TCO, les communes de Saint-Paul, la Possession et le Port.

**5** - Par ailleurs, la Commune a décidé de confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le 02 juin 2022, l'assemblée générale constitutive approuve les statuts de la SPL Grand Ouest, nouvel outil d'aménagement au service des communes et de l'EPCI du territoire.

Le contrat de prestation intégrée (contrat de quasi régie avec contrôle analogue) prend la forme d'un Contrat de concession d'aménagement.

Par délibération du Conseil municipal en date du **XX**, transmis en préfecture le **XX**, la Commune de Le Port a décidé :

- de désigner la SPL Grand Ouest, Société Publique Locale, au capital de 1 500 000 €, dont le siège social est situé 9 rue Sully Prud'homme ZI n°3 - 97420 Le Port (Réunion), immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de Saint-Denis (Réunion) sous le numéro 915 12 699, représentée par M. Franck SEITHER, son Directeur Général, habilité à cet effet par décision du Conseil d'administration en date du 6 juin 2022, en qualité de Concessionnaire d'aménagement, dans le cadre d'un contrat de quasi-régie tel que défini par les articles L.2511-1 et suivants du code de la commande publique, la collectivité territoriale exerçant sur la personne en cause un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services .
- de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Comité d'aménagement de la SPL Grand Ouest du **XX** et en Conseil d'administration en date du **XX**.

**4** - La nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement dont il a la charge est précisée à [l'article 2](#) de la présente concession. Le programme prévisionnel des équipements publics dont il sera maître d'ouvrage figure, quant à lui, [en annexe 3-2](#) au présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que le Concédant s'est assuré de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné et qu'il s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

**5** - La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des Parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant.

Il est ici précisé que l'Aménageur s'engage, au titre du présent contrat, sur la base du dossier programme porté en [annexe 3](#) et dans les conditions économiques et réglementaires en vigueur à la date de signature de la présente concession.

La présente concession est menée au risque économique du Concédant, dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel tels qu'ils sont définis en annexe 4.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

## **PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**1.1.** En application des textes en vigueur et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, le Concédant concède à l'Aménageur qui l'accepte, la charge de la réalisation de l'opération d'aménagement dite « *PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER ARISTE BOLON/ SIDR HAUTE* ».

**1.2.** Cette opération d'aménagement, couvre une superficie d'environ 50 hectares. Le périmètre figure sur le plan joint en [annexe 1](#)

**1.3.** Le présent contrat comprend :

- une tranche ferme, exécutoire dès sa notification, portant sur l'aménagement des secteurs :

- \* Roméro (secteur ❶ répertorié sur le périmètre joint en annexe1) ;
- \* Cœur de Quartier - Ilot Central (secteur ❷) ;
- \* Ilot Test (secteur ❸) ;
- \* Emile Zola (secteur ❹) ;
- \* Rico Carpaye (secteur ❺) ;

- une tranche optionnelle, rendue exécutoire par notification du Concédant portant sur l'aménagement des secteurs :

- \* Rue A. Barbe (❶) ;
- \* Cœur saignant Beauharnais (❷) ;
- \* Avenue Rico Carpaye (❸) ;
- \* H. Melleville (❹) ;
- \* Madrass - Magellan (❺) ;
- \* Port 20 – Port 208 (❻) ;
- \* COTUR 1&2 (❼) ;
- \* COTUR 3 (❽) ;
- \* Ballanger (❾).

Les caractéristiques et les objectifs de cette opération d'aménagement et les conditions de sa mise en œuvre sont précisés dans les documents joints en annexe de la présente concession, par ordre de priorité :

Annexe 1 : Périmètres de l'opération, de la tranche ferme et de la tranche optionnelle

Annexe 2 : Convention ANRU et son avenant N°1

Annexe 3 : Dossier programme de la concession :

- Annexe 3-1 : Fiches analytiques et techniques (FAT) du programme ANRU
- Annexe 3-2 : Plan-guide Nouvo Lorizon en date du 9 février 2023
- Annexe 3-3 : Liste et plan des parcelles à acquérir (tranche ferme et tranche optionnelle)
- Annexe 4 : Planning opérationnel (tranche ferme)
- Annexe 5 : Bilan financier (tranche ferme et tranche optionnelle) et plan de trésorerie prévisionnel (tranche ferme)
- Annexe 6 : Schéma de gouvernance du projet NPRU
- Annexe 7 : descriptif détaillé des moyens mobilisés pour assurer les missions de l'aménageur (fiches de poste, organigramme de l'équipe projet de SPL GO).

La mise en œuvre de l'opération d'aménagement induit la réalisation par le Concessionnaire des travaux de libération des sols, de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses destinés à répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération

Le programme de ces travaux d'aménagement arrêté par le Concédant est détaillé en annexe 3-2 de la présente convention.

## **ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMÉNAGEUR**

---

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge, en qualité de maître d'ouvrage, les tâches suivantes :

**a)** Réalisation de l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération et notamment :

- la mise en place et l'animation des instances de suivi de la concession dans les conditions décrites dans le présent traité ;
- la coordination des différents opérateurs publics et privés intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de la concession d'aménagement, notamment dans la coordination des opérations de démolitions, résidentialisation, construction et aménagement de la trame viaire et paysagère ;
- la mise en place d'une communication de chantier adaptée de type comité de suivi en liens étroits avec les riverains, la collectivité concédante ;
- le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
- la tenue et la mise à jour des documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître la situation de trésorerie ;
- la communication de l'ensemble des documents comptables certifiés à l'occasion de l'établissement des CRAC annuels.

D'une manière générale, la réalisation de l'ensemble des études, des tâches de gestion et de la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et en tout temps, la complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

Le Concédant pourra exiger à tout moment de l'Aménageur la communication, dans un délai de quinze jours de tout document afin de lui permettre un bon suivi de l'opération.

Les comptes rendus d'activités renseigneront le Concédant sur l'avancement général de l'opération.

Afin de faciliter les échanges, il est demandé au Concessionnaire de bien vouloir transmettre les documents sous des formats exploitables et modifiables et non uniquement en .pdf (supports de présentation, documents financiers de type tableur, compte-rendu, ...).

**b)** Reprise, réalisation, suivi et coordination des études nécessaires à la réalisation de l'opération dans le périmètre de la concession notamment :

- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction ;
- Toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer avant tout engagement, toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études pilotées par la Commune relatives à l'établissement et à la mise à jour du plan-guide, à la définition du cadre architectural et urbain (fiches de lots, prescriptions) ainsi qu'aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Commune pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération et son organisation spatiale sur le périmètre défini.

**c)** Acquisition de la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, des biens immobiliers bâtis et non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et désignés comme devant être maîtrisés, tel que défini dans [l'annexe 3-3](#) et assister la Commune dans les transferts de domanialité qui accompagneront la réalisation des espaces publics de l'opération.

**d)** Gestion des biens acquis, hors relogement des occupants.

**e)** Aménagement des sols et réalisation des équipements d'infrastructures propres à l'opération et destinés à être remis au Concédant, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux Concessionnaires de service public.

**f)** Réalisation de tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement et inhérents à son seul bon fonctionnement, intégrés au programme de l'opération précisé en [annexe 3-2](#) de la présente concession, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en [annexe 5](#).

**g)** En cohérence avec les actions réalisées par la Commune (Examen des projets de cession de lots à bâtir en comité de l'habitat) et les bailleurs, commercialisation des biens immobiliers bâtis ou non bâtis par leur cession, concession ou location à leurs divers utilisateurs après accord préalable du Concédant. Mise en place des moyens efficaces pour assurer cette commercialisation dans les meilleures conditions possibles et en concertation avec la Commune. Préparation et signature de tous les actes nécessaires.

**h)** Contribution aux actions conduites par le Concédant ayant pour finalité l'information, l'écoute, la consultation et la participation notamment des habitants du secteur, des associations, des acteurs économiques, institutionnels et des élus pendant toutes les phases de réalisation de l'opération objet des présentes.

**i)** Participation aux instances de suivi et de pilotage du NPRU, telles que précisées en [annexe 6](#) : comités techniques trimestriels, comités de pilotage semestriels et revue de projet annuelle.

Le Concédant, via la mission OPCU renouvellement urbain, sollicitera le Concessionnaire, afin qu'il lui fournisse, dans un délai de quinze jours tout document permettant de faire état de l'avancement de l'opération préalablement à ces instances.

**j)** Concevoir et mettre en place les modalités de travaux collaboratifs avec les différents services du Concédant, plus particulièrement en ce qui concerne les orientations et la définition des projets en matière de voiries, espaces verts et naturels, gestion des déchets et de la propreté, ainsi que tous les éléments relatifs à la gestion des eaux (EU, EP, ...), dans le respect des règles du PLU.

**k)** En phase chantier, assurer le pilotage et une parfaite coordination des différentes interventions des entreprises.

**l)** Assurer l'accompagnement et le suivi architectural des opérations immobilières en lien avec le Concédant, son urbaniste et son AMO environnemental et veiller au respect des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales établies sous la responsabilité du Concédant ainsi qu'au cahier des charges de cession de terrain et ceci jusqu'à la conformité des permis de construire.

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT**

---

**3.1.** Le Concédant s'engage, pour sa part, à :

**a)** S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération dans le respect de l'ensemble des réglementations en vigueur,

**b)** Solliciter la mise en œuvre des procédures d'utilité publique (arrêté DUP, enquête parcellaire, arrêté cessibilité) dans le périmètre de la concession, au bénéfice de l'Aménageur.

**c)** Céder à l'Aménageur les immeubles bâtis ou non dont il est propriétaire et qui sont nécessaires à l'accomplissement de la mission de commercialisation

**d)** Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération.

**e)** Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement, notamment ceux dont la liste figure en Annexe 3 ; L'aménageur pourra demander au Concédant d'être consulté sur les avant-projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels.

**f)** Conduire les actions de communication, de concertation et de participation citoyenne en associant le Concessionnaire.

**g)** En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (ANRU, Etat, Région, TCO, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions l'article L. 300-5-III du code de l'urbanisme.

**h)** Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement des travaux d'aménagement (GPA), sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée et le paiement total des sommes dues, effectué.

**3.2.** Le Concédant confie à son représentant légal, Monsieur le Maire ou son représentant, le pouvoir de le représenter pour l'exécution de la présente convention et notamment pour :

- donner l'accord de la Commune sur les avant-projets d'exécution ;
- donner son accord sur les remises d'ouvrage qui la concerne.

Le concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation sous réserve d'en informer le Concessionnaire par tous moyens de son choix.

#### **ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le Concédant la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. Elle prend effet à compter de la date de réception par l'Aménageur de cette notification.

Il est prévu que la concession d'aménagement soit exécutée par tranches telles que définies à l'article 1.3. La tranche ferme est exécutoire à la date de prise d'effet du présent contrat. La tranche optionnelle, conditionnée à l'autorisation de financement de l'ANRU sur la phase 2 du projet, pourra être affirmée par décision du Concédant notifiée au Concessionnaire.

La durée du contrat est fixée à **7** années pour la tranche ferme à compter de sa date de prise d'effet Et 15 ans y compris la tranche conditionnelle.

La présente concession d'aménagement ne peut pas être renouvelée par tacite reconduction. Elle pourra être reconduite par voie d'avenant notamment pour tenir compte des avenants à la convention NPNRU qui fixent les dates limites d'engagement des dépenses et les dates limites de demande de solde des subventions ANRU.

Si le Concessionnaire n'a pas été en mesure de réaliser certaines de ses missions en raison d'un événement qui lui est extérieur, les parties se rencontreront pour convenir d'une prorogation de la durée de la présente convention par avenant.

Il appartiendra au Concessionnaire de solliciter expressément et de justifier toute demande de prorogation de la concession. Cette demande devra être présentée lors de la transmission d'un CRAC et au plus tard 12 mois avant le terme du contrat.

Le Concédant demeure libre d'examiner les conditions de cette prorogation ou de mettre fin au contrat dans les conditions prévues à l'article 33.

La concession d'aménagement pourra également expirer à la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions de l'Aménageur si celle-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant signé entre les Parties constatera cette expiration anticipée.

## **ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**

---

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété du Concédant, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou Concessionnaire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits moraux qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

## **ARTICLE 6 - ASSURANCES**

---

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur.

Il s'engage à communiquer l'ensemble des pièces contractuelles relatives à la concession afin que son ou ses assureurs établissent en connaissance de cause leurs polices, le Concédant ne pouvant se voir opposer en cas de sinistre l'absence ou l'insuffisance de garantie de la part de l'Aménageur ou de son ou ses assureurs.

L'Aménageur communique une copie des polices d'assurance souscrites à première demande du Concédant.

## **ARTICLE 7 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

---

Toute cession de la concession d'aménagement, totale ou partielle, ou tout changement de Concessionnaire, doit faire l'objet d'un avenant à la présente conclu entre le Concédant, l'aménageur cédant et l'aménageur cessionnaire. Cet avenant ne pourra, en tout état de cause, avoir pour effet de modifier un des éléments essentiels de la présente concession d'aménagement tels que sa durée, les missions de l'Aménageur, ses modalités financières, le périmètre et le programme de l'opération d'aménagement.

En tout état de cause, une telle cession ne pourra être effectuée qu'au profit d'un concessionnaire en relation de quasi-régie avec le Concédant.

## **ARTICLE 8 – DOMICILIATION BANCAIRE**

---

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application de la présente concession d'aménagement seront versées au compte ouvert à l'ordre de :

SPL GRAND OUEST

CA La Réunion  
IBAN : FR76 1990 6009 7430 0166 9728 858  
BIC AGRIRERX

**Les sommes à verser par l'Aménageur à la Collectivité le seront auprès du ...**

## **ARTICLE 9 – REGLEMENT DES LITIGES**

---

Tout litige né entre le Concédant et l'Aménageur au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de la Réunion.

## **PARTIE II**

# **MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 10 - SUIVI DE LA CONCESSION**

---

Les instances de pilotage de la concession devront s'inscrire dans le dispositif prévu par la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon / SIDR haute cofinancé par l'ANRU.

L'Aménageur participe, autant que de besoins aux instances (revue de projet, comité de pilotage, comités techniques thématiques, comité restreint) prévues par le dispositif et décrit à l'annexe 6.

### **ARTICLE 11 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE**

---

L'Aménageur fait établir, en tant que de besoin, un plan et un état parcellaire des terrains situés à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Ce plan de l'état initial de l'opération doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics. Ce plan et cet état foncier seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que l'Aménageur puisse d'une part, rendre compte annuellement au Concédant des acquisitions et des cessions réalisées et, d'autre part, être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

Au minimum, le plan sera mis à jour chaque année à la date de remise du CRAC.

### **ARTICLE 12 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES**

---

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le Concessionnaire procède soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains, volumes et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la concession ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans le périmètre de l'opération, conformément à ce qui est dit à l'article 2 de la présente concession d'aménagement.

#### **12.1 Acquisitions amiables**

Le Concessionnaire détermine, en accord avec le Concédant, les immeubles bâtis ou non bâtis ainsi que les volumes susvisés nécessaires à la mise en œuvre de l'opération et procède à leur acquisition ou à leur prise à bail. Le plan des immeubles à acquérir figure en annexe 3-3.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail ou les indemnités doivent être fixés après demande d'avis domanial conformément au code général des collectivités territoriales et au code générale des propriétés des personnes publiques.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel et préalable du Concédant.

Il appartiendra à l'Aménageur, avant chaque négociation, d'obtenir un avis domanial.

## **12.2 Droit de préemption**

En vertu des articles L. 213-3 et R. 213-2 du Code de l'urbanisme, la Commune engage les démarches afin que soit délégué au Concessionnaire son droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en [annexe 1](#).

Le Concessionnaire exerce ce droit dans les conditions fixées par le titre 1er du Livre II du Code de l'urbanisme et les articles susvisés dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

## **12.3 Expropriation pour cause d'utilité publique**

Parallèlement à toutes négociations en vue de l'acquisition amiable des terrains et volumes visés en préambule du présent article, l'Aménageur pourra, solliciter la Commune pour qu'elle mette en œuvre une procédure d'expropriation.

Dans cette perspective, le Concessionnaire établira, au compte de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique à son bénéfice et à l'arrêté de cessibilité.

## **12.4 Suivi et contrôle des acquisitions foncières**

**12.4.1** De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 II du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente au Concédant avec le CRAC.

**12.4.2** Le cas échéant, le Concessionnaire présente chaque année au Concédant un rapport spécial sur les conditions d'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation.

Il adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

## **ARTICLE 13 – RELOGEMENT DES OCCUPANTS**

---

Le Concédant mettra en place, en concertation avec le Concessionnaire et les administrations intéressées, les moyens nécessaires pour assurer, si nécessaire, le relogement des occupants des immeubles bâtis ou non bâtis, présents à la date de signature du contrat.

A cet effet, le relogement des familles concernées par la démolition de leur logement est réalisé par une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) dédiée selon des modalités arrêtées dans la convention globale NPNRU, et demeurant sous maîtrise d'ouvrage du Concédant.

Afin d'assurer une articulation opérationnelle étroite et continue entre les actions de relogement et d'acquisition foncière, le Concessionnaire sera invité au conseil de relogement trimestriel animé par la MOUS.

Le Concessionnaire empêchera par tous les moyens à sa disposition la réoccupation des immeubles acquis dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du Concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

Le Concessionnaire devra démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération sera techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombera à l'Aménageur et imputée au bilan de l'opération tant en dépenses qu'en recettes.

#### **ARTICLE 14 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES**

---

Pour l'exécution de sa mission, le Concessionnaire fera appel, dans les conditions visées à l'article 16 ci-après, aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés dont le concours pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile dans le cadre de ses missions d'aménagement.

Le Concessionnaire peut, dans les mêmes conditions, faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières, en ce notamment compris toutes professions réglementées.

#### **ARTICLE 15 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ; PROJETS D'EXECUTION**

---

**15.1** Les équipements prévus en annexe 3-2 feront l'objet d'avant-projets ainsi que l'ensemble des phases d'études prévues par le Code de la Commande publique, établis en accord avec les services concernés du Concédant, assistés en cela par ses prestataires (AMO architecturale et environnementale notamment) et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Les rendus de ces différentes phases d'étude seront soumis pour accord à la personne publique destinataire desdits équipements. Chacun de ces rendus devra être présenté selon un calendrier établi en accord avec le Concédant et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

**15.2** Un avis formel sur ces rendus est attendu sous six semaines. En tout état de cause, le Concessionnaire ne pourra engager la phase suivant des études sans une validation expresse du Concédant.

A la réception des éléments, un décompte des jours ouvrés supplémentaires pris par le Concédant pour chaque avis rendu au-delà des six semaines sera effectué et pourra donner lieu à une prorogation du présent contrat dans les conditions fixées à l'article 4.

**15.3** Toutes modifications substantielles apportées aux avant-projets approuvés par le Concédant devront faire l'objet d'une nouvelle validation.

## **ARTICLE 16 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES D'ETUDES, DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE TRAVAUX**

---

Le Concessionnaire est un pouvoir adjudicateur soumis au Code de la commande publique.

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein le cas échéant de la commission des marchés de l'Aménageur, appelée à intervenir dans la procédure de passation des marchés.

Le Concessionnaire informera en tout état de cause le Concédant du choix de ses cocontractants dans le mois suivant la signature du marché, conformément aux dispositions de l'article R. 300-13 du Code de l'urbanisme.

Il est ici précisé que les marchés de maîtrise d'œuvre infrastructures et d'études réglementaires ainsi que le marché de travaux sur Roméro passés par le Concédant préalablement à la concession d'aménagement, seront transférés au Concessionnaire.

## **ARTICLE 17 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION**

---

**17.1** L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, strictement réalisés conformément au dossier programme de la concession, sauf accord explicite du Concédant, faisant l'objet de la présente concession, figurant en annexe 3 et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus.

Il assure à ce titre le suivi général des travaux.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

En particulier, l'aménageur veille à la mise en œuvre effective de la clause d'insertion dans les marchés de travaux appelés à être passés dans le cadre du présent contrat.

Enfin, le cas échéant, le Concessionnaire sollicitera des personnes projetant de construire des immeubles ou réaliser tous travaux sur des terrains leur appartenant situés dans le périmètre de l'opération concédée qu'ils n'auront pas acquis de lui, la signature d'une convention définissant leurs engagements réciproques et notamment :

**17.2** Le Concédant et ses services compétents et, le cas échéant, les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont. Ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment, sous réserve du respect des conditions de sécurité sur le chantier et en ayant averti au préalable l'Aménageur par courrier. Cependant, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. Les services du Concédant compétents sont invités par le Concessionnaire à toutes réunions de chantier. Il leur notifie le compte rendu de réunion correspondant.

**17.3** Les Parties à la présente concession conviennent de faire un point mensuel des travaux réalisés ou des difficultés rencontrées dans l'exécution des travaux d'aménagement programmés.

Des réunions obligatoires et visites spécifiques seront programmées lors des étapes-clés du chantier.

#### **17.4 Opérations préalables à la réception**

Le Concédant est associé aux opérations préalables à la réception et aura la possibilité de tester toutes les installations et équipements de cette phase avant de prononcer un avis.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invité, deux semaines en amont, le Concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités auquel les ouvrages doivent être transférés.

Les uns et les autres seront appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur la conformité des ouvrages aux projets approuvés ; le Concessionnaire devra obtenir leur prise compte.

### **ARTICLE 18– INDEMNITES AUX TIERS**

---

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat. Il en tient informé le Concédant.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du Concessionnaire dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la concession, sauf à ce qu'une faute lui soit directement imputable et résulte d'une mauvaise exécution de ses obligations contractuelles ou à une mauvaise appréciation des dispositions réglementaires qui s'imposent à l'Aménageur.

Après l'expiration de la concession, toutes les indemnités dont le Concessionnaire pourrait être redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté de compte conformément aux prescriptions de [l'article 31.2](#) intitulé « Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement ».

## ARTICLE 19 - REMISE DES OUVRAGES

---

**Réception** : ce terme vise la constatation de l'achèvement des équipements publics entre les entreprises et l'Aménageur, et la remise par les premières au second desdits équipements publics.

**Livraison** : ce terme vise la constatation de l'achèvement des équipements publics entre l'Aménageur et le Concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités auquel les équipements publics doivent être transférés, la remise desdits équipements et la prise de possession par le Concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités.

Dès lors que le Concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités demande l'ouverture au public ou la mise en exploitation des ouvrages, la livraison est au sens du présent article réputée réalisée, au plus tard pour les voies, les bâtiments et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

## PROCES-VERBAL DE REMISE DES OUVRAGES ET DES BIENS DE RETOURS

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par le Concessionnaire et par le représentant de la COMMUNE. A ce procès-verbal seront joints une ou des fiches d'ouvrages précisant notamment les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement DU CONCEDANT à savoir :

a) Descriptif technique de l'ouvrage

b) Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- Le coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et les frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio ;
- Le coût de mise en état des sols (démolition, dépollution, etc.) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis ;
- Le coût des travaux de réalisation de l'ouvrage et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle, etc.) ;
- Les autres charges indirectes : les honoraires des tiers (études, expertises diverses), la rémunération de l'Aménageur, frais financiers, etc. L'affectation de ces charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives établies en concertation entre la Collectivité et l'Aménageur ;
- Le cas échéant, le coût lié au rachat d'ouvrage

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements. La Commune ne peut refuser de signer cet acte authentique.

## **ARTICLE 20 – TRANSFERT DE RESPONSABILITE - ENTRETIEN DES OUVRAGES**

---

Jusqu'à la date effective des opérations de remise des ouvrages par l'Aménageur au Concédant, l'Aménageur a l'obligation d'entretenir lesdits ouvrages en bon état.

Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Dès la livraison / opération de remise des ouvrages des équipements au Concédant, celui-ci aura seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code civil.

## **ARTICLE 21 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES**

---

**21.1** Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire à l'intérieur du périmètre de la concession, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises. Chaque année, le Concessionnaire informe le Concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

**21.2** Le Concessionnaire notifie au Concédant, en vue de recueillir son accord sur les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à [l'article 3.2](#) ci avant.

De même que cet accord est réputé acquis dès lors que le Concédant aura laissé s'écouler le délai de deux mois à compter de la date de réception de la notification ci-dessus prévue.

Le refus du Concédant d'agréer un acquéreur ou un attributaire dont le projet de construction est conforme aux objectifs de l'opération et qui viendrait à grever le bilan financier prévisionnel de l'opération, ouvrira droit au profit du Concessionnaire à une compensation pécuniaire correspondant à la somme des pertes financières engendrées.

## **PARTIE III**

# **MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 22- FINANCEMENT DE L'OPERATION**

**22.1** Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des subventions inscrites dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain et de ses avenants éventuels, des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou volumes qu'il aura aménagés, ainsi que des rachats d'ouvrages ou équipements publics par la commune ou d'autres collectivités ou groupements de collectivités compétentes.

L'Aménageur est autorisé à percevoir des acomptes des bénéficiaires de cession ou de concession d'usage de terrains et immeubles bâtis.

**22.2** L'aménageur se substituera à la Commune pour l'appel et le suivi des financements de l'ANRU identifiés dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

**22.3** L'Aménageur contracte auprès de la Commune toutes avances nécessaires au financement provisoire de l'opération, sur la base d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant et précisant leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle ; le bilan de la mise en œuvre de cette convention est présenté à l'organe délibérant du concédant en annexe du compte rendu annuel à la collectivité

Le Concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux des intérêts de celle-ci.

Le Concessionnaire impute à l'opération, en fonction de sa situation de trésorerie réelle les intérêts débiteurs supportés et les produits financiers réalisés.

En cas de mobilisation d'une ligne de trésorerie spécifique, le taux imputé sera celui facturé par l'établissement financier.

**22.4** Participation de la Collectivité correspondant au rachat des biens de retour

En vertu des dispositions de l'article L300-5 du code de l'urbanisme, le Concédant décide de verser à l'opération une participation financière affectée, dès l'origine et en intégralité, au financement des équipements publics de retour. Ces derniers seront rachetés par la Collectivité à l'aménageur pour un montant total 10 448 922 € H.T. pour la tranche ferme.

Le concédant s'engage à verser cette participation lors de la remise effective de chaque équipement public de retour et de son rachat. L'échéancier de remise et de rachat de ces équipements publics figure en annexe 5-3. L'acte authentique, s'il y a lieu, qui permet de constater le transfert de propriété devra indiquer que le prix a été acquitté, pour tout ou partie, par les participations financières versées en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme. Le rachat de ces équipements sera imputé par la collectivité dans un compte d'immobilisation corporelle définitif (mandat réel au compte 215x).

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L.1523-2 du CGCT, le concédant s'engage à apporter à l'opération une avance de trésorerie d'un montant total de 6 200 000 €, selon les modalités prévues à l'échéancier porté en annexe 5-3 du présent contrat. Le versement de cette avance, ainsi que son remboursement, seront imputés sur le compte 274 « Prêts » dans la comptabilité de la collectivité (mandat et titres réels). Une convention d'avance de trésorerie, approuvée par l'organe délibérant du concédant, viendra matérialiser ce financement.

## 22.5 Evolution de la participation de la Collectivité :

Cette opération est réalisée aux risques du Concédant.

La participation du Concédant n'a toutefois pas vocation à compenser les dépenses de l'opération non couvertes par des produits sans son accord préalable et déterminé par avenant.

Cette participation pourra donc être révisée par avenant à la présente concession, approuvée par l'assemblée délibérante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 23 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS

---

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

**23.1** Le Concessionnaire adresse chaque année avant le **30 juin** au Concédant, pour examen et approbation, un compte rendu financier comportant notamment en annexe (ci-après CRAC) :

- 1°/ le bilan financier prévisionnel global actualisé défini à l'article 24 ci-après ;
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 24 ci-après ;
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à [l'article 12-4](#) ci avant ;
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
- 5°/ planning actualisé ;
- 6 °/ Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances ;

7°/ Le cas échéant, un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le Concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le département.

La présentation des comptes doit respecter le même formalisme entre les exercices afin de faciliter le suivi de l'exécution du présent traité de concession.

**23.2** Le compte-rendu financier rend compte de l'attribution de subventions par les personnes publiques visées à l'article 22.2 ci avant.

Il rend également compte de l'échéancier de ces subventions, de leur encaissement effectif et de leur affectation.

**23.3** La Commune a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Le Concessionnaire devra également permettre au Concédant le libre accès au chantier. Le compte rendu annuel fait l'objet d'une présentation par l'Aménageur dans les locaux du Concédant selon des modalités organisées par le Concédant après notification en lettre recommandée avec demande d'avis de réception de celui-ci.

Le Concédant s'engage à soumettre le compte rendu annuel des comptes à son organe délibérant qui se prononcera par un vote, dans les trois mois suivant sa communication ou dans les trois mois suivant les résultats du contrôle diligenté par lui.

**23.4** A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Commune peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

## **ARTICLE 24 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES**

---

Le Concessionnaire établit un bilan prévisionnel actualisé pour les années à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels des années à venir.

**24.1** Le bilan financier prévisionnel annuel comporte l'état des réalisations en recettes et dépenses et l'estimation des recettes et dépenses à réaliser dont notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge du Concessionnaire visés en annexes 3 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à [l'article 14](#) ci-avant, les indemnités prévues à [l'article 18](#), les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement définie à [l'article 26](#) ci-après.

- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers et notamment les produits de placement de trésorerie, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités ou établissements publics aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser au Concessionnaire au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

Le bilan prévisionnel comprendra un calendrier prévisionnel des travaux et notamment :

- Une ventilation par nature des travaux avec les ratios correspondants, qui sera déterminée par le Concédant au stade de l'avant-projet des équipements publics, selon le FAT
- Le calendrier de commercialisation des charges foncières, par îlots.

**24.2** Le plan de trésorerie actualisé et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités ou établissements publics au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 22.2 avant et la ou les dates de leur versement.

**24.3** Le bilan et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 30 juin de chaque année.

## **ARTICLE 25 - GARANTIE D'EMPRUNTS**

---

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 24, la Commune accordera conformément à l'article L.2252-1 du Code général des collectivités territoriales sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 23 au profit de la Commune. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du Concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration de l'Aménageur par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du Code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de « l'état » prévisionnel défini à l'article 24 que le Concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Commune inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs. Les sommes ainsi versées par la Commune aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

Pour toute demande de garantie d'emprunt, l'Aménageur devra transmettre au Concédant :

- Une demande formelle ;

- La délibération du Conseil d'Administration sur l'opération envisagée et autorisant le recours à l'emprunt ;
- Le descriptif de l'opération envisagée (coût des travaux, de l'achat etc.) ;
- La proposition du prêteur précisant les caractéristiques de l'emprunt [montant, durée, taux d'intérêt (fixe ou variable), montant de l'annuité].

## **ARTICLE 26 – MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE**

**26.1** Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte fonctionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire, sont dites « rémunérations ».

Le Concessionnaire indiquera la limite forfaitaire ventilée par tâche au bilan prévisionnel de l'opération approuvé, annexé au présent traité de Concession.

**26.2** La nature des charges composant la rémunération du Concessionnaire comporte (cf. pacte d'actionnaires de la SPL Grand Ouest) :

I. Au titre des études préalables, la société imputera une rémunération forfaitaire de 30.000 € correspondant à la réalisation du dossier de DUP.

II. Au titre de la mission de négociation foncière, le Concessionnaire imputera une rémunération de 3 % des dépenses des acquisitions (hors acquisition auprès du Concédant)

III. Au titre de sa mission de réalisation et de coordination générale des études opérationnelles et des travaux, le Concessionnaire percevra une rémunération annuelle sur le montant des études opérationnelles (poste ingénierie travaux) et des travaux H.T, dès lors que ces derniers seront réglés, selon un forfait et un pourcentage dégressif par tranche annuelle, conformément au barème ci-dessous :

Montant annuel des études opérationnelles (hors phase pré-opérationnelle) et des travaux réalisés H.T.	Rémunération de la SPL (hors emprunts et frais financiers)
≤ 1 200 000 €	5 %
> 1 200 000 €	= 78 000 € + 4 %

IV. Au titre de la gestion administrative, comptable et financière, le Concessionnaire percevra une rémunération annuelle forfaitaire

Montant Total des dépenses (Dtot) selon Bilan prévisionnel annexé au traité de concession	Rémunération de la SPL
Au titre de la tranche ferme :  DTOTTF = 24,1 M€	(Dtot TF/15 M€) x 10 k€/trimestre Soit 16 065 € par trimestre
Au titre de la tranche conditionnelle :  DTOTTC=23,26 M€	(Dtot TC/15 M€) x 10 k€ par trimestre Soit 15 505 € par trimestre  Les deux éléments de rémunération sont cumulatifs.

Cette mission consiste à :

- d'une manière générale, assurer la coordination avec les différents partenaires,
- assister l'autorité concédante dans l'évolution éventuelle des documents d'urbanisme
- Passer les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement dans le respect des dispositions de l'article L. 300-5-1 du Code de l'urbanisme.
- accompagner le concédant dans les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération (réalisation du CRACL annuel, suivi de la réalisation des travaux ...),
- Mener à bien toutes démarches administratives ou judiciaires nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et procéder notamment au règlement amiable des éventuels litiges.

V. Au titre de la gestion des ventes et des locations, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, le Concessionnaire imputera une rémunération, hors ventes au concédant, selon le barème suivant :

Vente (base cession HT) hors vente au Concédant / Location (base loyer HT)

	Habitat		Activité
	Promoteur libre	Promoteur social	
Négociation Gestion administrative des ventes	5 %	3 %	4 %

Négociation et rédaction des baux : 3 mois de loyer HT

Gestion locative : 8 % des loyers HT

VI. Au titre de sa mission de liquidation de l'opération à son achèvement, le Concessionnaire aura droit à une rémunération égale à 0,5 % des dépenses HT constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération, des frais financiers, hors emprunts et hors participation de la concession aux équipements publics. Cette somme sera imputée au bilan de clôture de l'opération remis au Concédant.

La rémunération sera imputée en une fois un mois avant la remise du bilan de clôture.

Les impôts et taxes fiscales payés par le Concessionnaire, en fonction de la réglementation en vigueur, du fait du régime fiscal propre de la concession d'aménagement seront répercutés intégralement à la concession (taxes sur les salaires, contribution de solidarité, etc.).

## PARTIE IV

# MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

### ARTICLE 27 - REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS

---

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à [l'article 4](#), le Concessionnaire demandera au Concédant de constater cette expiration et procédera aux opérations nécessaires pour qu'il puisse lui donner quitus de sa mission.

A cette fin, le Concessionnaire établira et arrêtera le bilan de clôture qu'il soumettra à l'approbation du Concédant. Ce bilan prendra en compte le montant définitif de la participation du Concédant au coût de l'opération d'aménagement. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à [l'article 22](#) de la présente concession éventuellement modifiée par voie d'avenant.

### ARTICLE 28- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

---

#### 28.1. Résiliation simple

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier pour motif d'intérêt général la concession d'aménagement.

Le Concédant n'aura pas à justifier les motifs de sa décision qui devra cependant être prise dans l'intérêt général.

La résiliation prendra effet à l'expiration du délai de préavis.

#### 28.2. Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le concédant pourra notifier au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession d'aménagement.

Le concédant n'aura pas à justifier les motifs de sa décision qui devra cependant être prise dans l'intérêt général.

## 28.2. Déchéance – Résiliation pour faute

Le Concedant ne peut prononcer de plein droit la déchéance du Concessionnaire.

En cas de faute lourde de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle pourra demander au juge de prononcer la cessation de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de deux mois.

## 28.3 Résolution et/ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire du Concessionnaire

Si l'aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L.622-13 du code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Commune des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement et il sera fait retour aux conditions de coûts établies dans le bilan des biens réalisés par l'aménageur, à hauteur de leur réalisation à la date de la liquidation. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 30 ci-après.

## **ARTICLE 29 - PENALITES**

---

**29.1** Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat dans un délai de 15 jours et en l'absence de cas de force majeure, la Collectivité pourra appliquer les pénalités suivantes :

Absence de transmission de compte rendu à la collectivité (CRAC) à la date prévue	500 €/jour de retard
Compte-rendu incomplet du CRAC au regard des éléments prévus par le traité	500 €/jour de retard à compter du nouveau délai indiqué par la commune dans sa saisine
Absence de transmission de la demande d'agrément du concessionnaire	1% du montant HT de la cession concernée
Retard dans une quelconque obligation du présent contrat	500 € par jour de retard

Si le retard est imputable à des éléments extérieurs au concessionnaire et sous réserve que ce dernier justifie d'avoir accompli toutes diligences pour éviter ou limiter ce retard, avec information préalable de l'autorité concédante, aucune pénalité ne sera due.

**29.2** Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute dans l'exécution de sa mission.

## **ARTICLE 30 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

---

### **30.1. Sort des biens de l'opération figurant dans le patrimoine du Concessionnaire :**

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le Concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

- Il sera fait retour gratuit au Concédant des biens apportés gratuitement par lui affectés à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement objet de la présente concession et non encore revendus ;
- Les biens de retour, à savoir les ouvrages réalisés par le Concessionnaire et devant revenir obligatoirement au Concédant à leur achèvement, deviendront de plein droit la propriété de celui-ci quel que soit le degré de leur réalisation. Leur remise s'effectuera dans les conditions prévues à [l'article 19](#) ci-avant. Les biens de retour qui ne seraient pas achevés à la date d'expiration de la concession feront l'objet d'une remise partielle au Concédant ;
- Les ouvrages et équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupement de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 19 ci-avant. Les équipements qui ne seraient pas achevés à la date d'expiration de la convention feront l'objet d'une remise partielle à la collectivité ou groupement de collectivités, qui devra s'engager à en poursuivre la réalisation.

Le Concédant sera tenu d'acquérir la propriété des biens immobiliers situés dans le périmètre de l'opération destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les Parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété sera réalisé en contrepartie d'un prix calculé en tenant compte de la valeur desdits biens au prix d'acquisition augmenté des frais financiers et/ou frais de portage.

En cas de désaccord entre les Parties, la partie la plus diligente pourra saisir la juridiction administrative afin qu'elle désigne un expert chargé d'évaluer ce prix.

Puis, sur la base de ce prix, chacune pourra saisir la juridiction compétente pour faire constater le transfert de propriété.

### **30.2. Sort des contrats et engagements pris par le Concessionnaire :**

**30.2.1.** En cas de résiliation de la concession à l'initiative du Concédant pour un motif d'intérêt général :

La Collectivité concédante sera tenue de reprendre à l'expiration de la concession, l'exécution des engagements pris par le Concessionnaire vis-à-vis de tiers au titre de sa mission, à l'exclusion des seuls contrats de travail, si ces engagements ne sont pas soldés lors de cette expiration.

Pour satisfaire à l'obligation du Concédant de reprendre les contrats des tiers exécutants, à l'exception des seuls contrats de travail, le Concessionnaire inclura dans l'ensemble des marchés qui seront conclus dans le cadre de la présente concession, une clause spécifiant la reprise de ses engagements vis-à-vis de ces tiers, par la Commune.

Par suite, le Concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

Le Concédant devra se substituer au Concessionnaire, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Les paiements effectués postérieurement à la date d'expiration de la concession devront être exigibles avant ou à la date d'expiration au plus tard. Tout paiement non exigible mais causé à la date d'expiration seront automatiquement transférés à la Commune.

### **30.2.2.** En cas de résiliation de la concession pour un autre motif :

Le Concédant aura la possibilité, en considération de l'intérêt général que représente l'opération d'aménagement, de reprendre pour l'avenir l'exécution des contrats et des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission. La liste de ces engagements contractuels devra figurer au dossier de clôture. A défaut de transfert des contrats, le Concessionnaire devra faire son affaire de leur rupture.

## **ARTICLE 31 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

---

### **31.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante**

A l'expiration du présent contrat, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation dans les conditions visées à [l'article 30](#) et à [l'article 31](#) ci-dessous : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Concessionnaire ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle du liquidateur.

L'imputation des charges du Concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à [l'article 26.3](#) ci-dessus.

### **31.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement**

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, le Concessionnaire établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux Parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du Concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le Concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par [l'article 29](#) sur les pénalités.

### **31.2.1 Solde d'exploitation**

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Commune dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement et les imputations du Concessionnaire exigibles contractuellement ;
- la TVA dont serait éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

### **31.2.2 Règlement final**

Si le solde est négatif, le concédant est débiteur de son montant.

### **31.2.3 Solde des financements repris par le Concédant**

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital emprunté, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- Le cas échéant, les paiements consentis par le Concédant, notamment en exécution de sa garantie

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par le Concédant.

#### **31.2.4**

Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit au Concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital des emprunts repris par la Commune.

#### **31.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :**

##### **31.3.1** En cas de résiliation pour motif d'intérêt général de la concession d'aménagement ;

Le Concédant devra en outre au Concessionnaire une indemnité forfaitaire de 248 000 euros correspondant à une année de rémunération dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat.

Ces indemnités ne sont pas dues dans le cas de déchéance énoncé à [l'article 28.2](#).

##### **31.3.2** En cas de déchéance prévue à [l'article 28.2](#)

Le Concessionnaire n'aura droit à aucune indemnité. Il n'y aura lieu qu'à l'arrêté des comptes comme indiqué à [l'article 31.2](#) ci-dessus.

#### **32.4 Modalités de règlement**

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le Concessionnaire au Concédant ou par le Concédant au Concessionnaire, dans les délais réglementaires à compter de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux légal en vigueur.

#### **32.5. Sort du « boni d'opération »**

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 31.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 31.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera réparti entre le Concédant, à hauteur de 80% et le concessionnaire, à hauteur de 20%, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

## PARTIE V : EVOLUTION

### ARTICLE 33 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

---

**33.1** Les Parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques, adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du bilan financier joint en [annexe 5](#).

A cet effet, les Parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat, notamment dans les cas d'une demande de prolongation par le concessionnaire prévue à l'article 4, afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte rendu financier annuel prévu à l'article L. 300-5 II du Code de l'urbanisme.

A ce titre, le Concessionnaire est tenu d'alerter immédiatement le Concédant en cas de prévision d'un déficit supérieur à 10% par rapport aux montants prévisionnels.

**33.2** Les différents éléments de l'opération définis aux articles [1](#), [2](#) et [3](#) ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du programme de l'opération et des conditions financières en résultant.

Les éventuelles adaptations qui s'avèreraient nécessaires pour la bonne exécution de l'opération d'aménagement concédée (prolongation du contrat prévue à l'article 4, évolution du calendrier ou du programme) pourront faire l'objet d'un avenant.

**33.3** A l'occasion de l'examen du compte-rendu financier annuel établi par le Concessionnaire, le Concédant pourra demander une modification du programme.

**33.4** Les Parties conviennent qu'elles se tiendront régulièrement informées de l'évolution du programme et de ses conséquences financières.

L'Aménageur s'engage, à ce titre, à participer à toute réunion de travail ou tout comité de pilotage et comité technique organisé par le Concédant.

## **PARTIES VI : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 34 – INTERETS MORATOIRES**

---

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt de la BCE augmenté de huit points.

### **ARTICLE 35 – INTERPRETATION**

---

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 1523-2 du CGCT ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat

Fait à  
Le  
En quatre exemplaires originaux

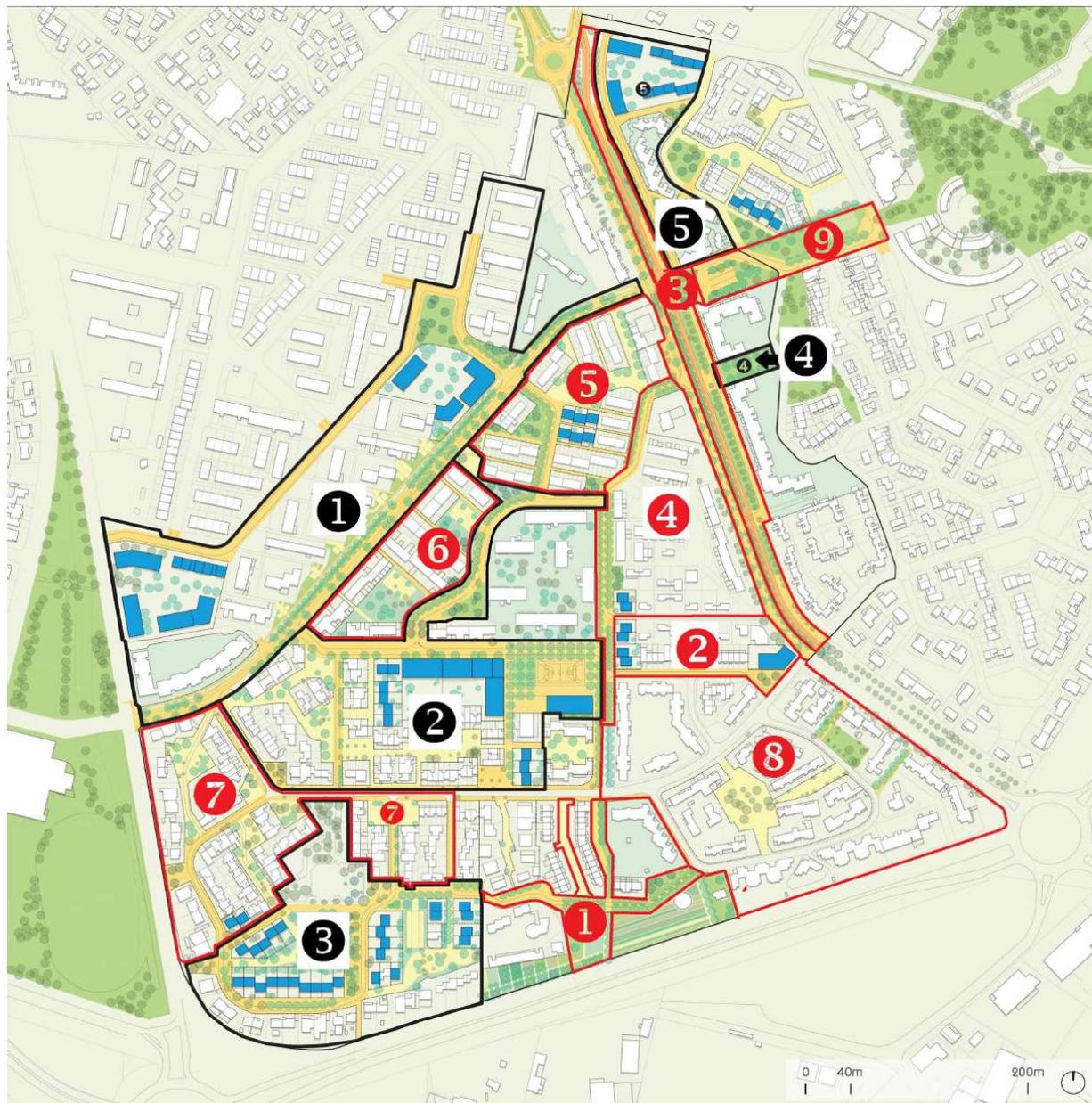
Pour la SPL GRAND Ouest,  
Le Directeur général

Franck SEITHER

Pour la Commune de Le Port  
Le Maire,

Olivier HOARAU

## ANNEXE 1 : LES PERIMETRES D'INTERVENTION



### La tranche ferme :

- \* Roméro (❶)
- \* Cœur De Quartier - Ilot Central (❷)
- \* Ilot Test (❸)
- \* Emile Zola (❹)
- \* Rico Carpaye (❺)

### Les tranches optionnelles :

- \* Rue A.Barbe (❶)
- \* Cœur saignant Beauharnais (❷)
- \* Avenue Rico Carpaye (❸)
- \* H.Melleville (❹)
- \* Madrass - Magellan (❺)
- \* Port 20 – Port 208 (❻)
- \* COTUR 1&2 (❼)
- \* COTUR 3 (❽)
- \* Ballanger (❾)

**ANNEXE 2 :**

**CONVENTION PLURIANNUELLE  
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
DES QUARTIERS ARISTE BOLON/SIDR HAUTE  
COFINANCE(S) PAR L'ANRU  
DANS LE CADRE DU NPNRU  
+  
AVENANT N°1 A LA CONVENTION**



**CONVENTION PLURIANNUELLE  
DU PROJET  
DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
DES QUARTIERS  
ARISTE BOLON/SIDR HAUTE  
...  
COFINANCE(S) PAR L'ANRU  
DANS LE CADRE DU NPNRU**



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 projet<sup>1</sup> »

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

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

- SIDR représentée par son directeur 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

...

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

<sup>1</sup> *Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la Commune (départements d'Outre-Mer, Communes non inscrites dans un EPCI, Communes ayant la compétence politique de la Ville)*

## SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	6
LES DÉFINITIONS .....	7
TITRE I - LES QUARTIERS .....	8
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....	9
Article 1. Les éléments de contexte .....	9
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain .....	13
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville ...	13
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet .....	13
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation .....	18
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet .....	19
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet derenouvellement urbain.....	19
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain.....	20
Article 4. La description du projet urbain.....	21
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés).....	21
Article 4.2 La description de la composition urbaine .....	22
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux .....	23
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité .....	24
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle.....	24
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le groupe Action Logement: des apports en faveur de la mixité .....	25
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions .....	26
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet .....	27
Article 7.1 La gouvernance .....	27
Article 7.2 La conduite de projet .....	29
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet .....	32
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage .....	32
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation.....	35
Article 8. L'accompagnement du changement .....	36
Article 8.1 Le projet de gestion .....	36
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants .....	37
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier .....	40
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION.....	42

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention opérationnel .....	42
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle .....	42
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU .....	49
Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI .....	53
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées .....	56
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements .....	58
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU .....	58
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services .....	58
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah .....	58
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts... ..	58
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés .....	58
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	59
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU .....	59
Article 12.1 Le reporting annuel.....	59
Article 12.2 Les revues de projet .....	58
Article 12.3 Les points d'étape.....	60
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF .....	60
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet.....	60
Article 13. Les modifications du projet.....	61
Article 13.1 Avenant à la convention .....	61
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention .....	61
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	62
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle.....	63
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU .....	63
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements .....	63
Article 14.3 Le contrôle et les audits.....	64
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage . ..	64
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention .....	64
Article 14.6 Le traitement des litiges.....	65
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES .....	66

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage  
d'actions initiées par l'ANRU ..... 66

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet ..... 66

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers..... 66

    Article 17.1 Communication ..... 66

    Article 17.2 Signalétique ..... 66

TABLE DES ANNEXES ..... 68

**Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU****Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU**

## PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - o A – présentation du projet ;
  - o B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
  - o C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  - o D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration Commune de LE PORT (n°234) cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par les comités d'engagement du 5 Septembre 2018 et du 9 octobre 2019

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques<sup>2</sup>.

Le Territoire de la Côte Ouest (TCO) et la Ville de Le Port ont été retenus dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Anru+ » du 14 mars 2017 au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI. Les orientations stratégiques du projet d'innovation lauréat sont présentées à l'article 2.3, tout comme l'articulation de ce projet avec le projet de renouvellement urbain.

<sup>2</sup> *Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.*

## LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » (lauréat au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

## TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier suivant :

- Les quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la Ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain : 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes, QP974018, Le Port, 974
- Parmi ces quartiers d'intérêt national, ceux faisant l'objet du projet d'innovation lauréat de l'AMI du 16 avril 2015 de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI du 14 mars 2017 « Anru+ » sont : 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes, QP6974018, Le Port, 974

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A1.

## TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 1. Les éléments de contexte

#### Le contexte général, à l'échelle de l'agglomération et des quartiers concernés

Un quartier situé dans la polarité prioritaire du SCOT, au cœur de l'Ecocité et un projet qui s'inscrit pleinement dans les orientations de développement du territoire intercommunal :

- **En matière d'aménagement de l'espace communautaire,**

Par l'approbation de son Schéma de Cohérence Territoriale Grenelle en date du 21 décembre 2016, le Territoire de la Côte Ouest (TCO) a pour ambition d'accueillir 17 000 habitants supplémentaires (soit une population de 230 000 habitants à horizon 2027) en maintenant son enveloppe urbaine à 7200 hectares.

La Commune du Port, faisant partie intégralement du Cœur d'Agglomération, a un objectif particulier de modération du poids du parc locatif social (devant passer de 60% à 50%) et de diversification de son parc résidentiel. Le projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon / SIDR Haute concoure ainsi aux orientations du SCOT.

Le projet rencontre notamment l'appui de la stratégie « transports » de la Collectivité au travers de son Plan de Déplacements Urbains (PDU 2017-2027). La modernisation du réseau de transport public kar'ouest (début 2019), le renforcement des modes actifs (55 kms pour les vélos), la réalisation d'infrastructures dédiées au transport collectif (horizon 2025) et l'étude d'un mode de transport lourd dans l'ouest (Réseau Régional de Transport Guidé / Tram Ouest (horizon 2040) permettront à terme, une desserte optimale du quartier.

- **En matière d'équilibre social de l'habitat**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), est actuellement en cours d'élaboration pour sa troisième édition (2019-2025). Il s'articule en toute compatibilité avec le SCOT et intègre dans ses réflexions le projet Ariste Bolon / SIDR Haute. Issu du PLH (2011-2017), le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) avait déjà, en accord avec la Commune, identifié le quartier Ariste Bolon comme secteur prioritaire d'intervention. L'appui du TCO s'est également traduit par le portage des études « Habitat » du projet (Observation du Peuplement, Etude de marché, ...).

Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), la Convention Intercommunale d'Attribution, signée le 27 Février 2019 priorise les publics concernés par le NPNRU.

Le cœur d'agglomération élargi propose un nombre important d'opérations d'aménagement dont les plus importantes en termes de potentialités se situent dans les Communes limitrophes de Saint Paul et de la Possession. Elles représentent 8 400 logements sur la période du PLH. Une nécessaire priorisation des opérations doit être menée. Pour le quartier Ariste Bolon/SIDR Haute, cette forte concurrence aura des effets limitants sur la réalisation de logements sur les 4/5 prochaines années sauf à mettre en œuvre sur le périmètre une stratégie de cession foncière attractive pour les particuliers ou les opérateurs.

- **En matière de Développement Economique et de politique de la Ville de**

Au titre de sa compétence en matière de développement économique, le TCO a porté l'étude de prospective de développement économique. Dans ce cadre, il contribuera à éclairer le maître d'ouvrage sur les choix à opérer dans l'élaboration du projet de renouvellement urbain, en matière de valorisation des savoirs faire, de création et de développement d'activités économiques, sur le quartier ou en lien avec le quartier.

- **Un projet au cœur de l'Ecocité**

L'Ecocité Insulaire et Tropicale est un projet de développement et d'aménagement du Cœur d'agglomération du TCO constitué de la Ville du Port et des bas des Villes de la Possession et de Saint-Paul. Il s'articule autour de six axes stratégiques pour définir et mettre en œuvre des projets intégrés, innovants et démonstrateurs de la Ville de demain :

Le plan guide de l'Ecocité définit des secteurs d'intensification urbaine. Le développement urbain de la Plaine de Cambaie, située en limite sud de la Commune du Port, au-delà de la rivière des Galets, mais aussi d'autres projets d'aménagement (Mascareignes, Ecoparc, valorisation des berges de la rivière des Galets) à proximité directe d'Ariste Bolon, induisent une mutation de la position du quartier, actuellement en lisière urbaine, vers un positionnement à l'épicentre d'un territoire en transformation.

### ***Le Quartier Ariste Bolon / SIDR Haute***

- **Une population pauvre, vieillissante et qui diminue**

Au dernier recensement de 2014, le quartier Ariste Bolon/SIDR haute avec **5 300 habitants** connaît une décroissance forte avec un solde négatif de **-4,2% annuel**, (1,6% pour la Commune).

Cette perte de population affecte en premier lieu les plus jeunes et les actifs, entraînant un fort vieillissement avec 17% de plus de 60 ans, mais aussi les ménages avec enfants. Aujourd'hui la taille des ménages est de 2,79 personnes (2,90 pour la Commune). Elle est en constante diminution depuis 2009. Les ménages se caractérisent par un nombre important de personnes seules (26%). La moitié des ménages avec enfants sont des familles monoparentales.

En ce qui concerne les revenus, les ressources des ménages de la Commune sont très faibles avec **59% des ménages** qui ont moins de 833€ par mois. Les ménages pouvant théoriquement accéder à minima au logement intermédiaire (plus de 1700€ par mois) ne représentent que **15% des ménages** portois.

- **Un habitat très dégradé**

Le périmètre était à l'origine presque entièrement constitué d'opérations de logements locatifs sociaux construits entre **1966 et 1998**. Le quartier est aujourd'hui composé de **2044** logements. L'habitat individuel est constitué de logements en bande, sur des parcelles de **moins de 90 m<sup>2</sup>** en moyenne. Une démarche de vente du parc individuel locatif social est initiée depuis plusieurs années par les différents bailleurs SIDR, SHLMR, et Ville. Sur les **809** logements individuels construits, 500 ont déjà été vendus soit 62 %. La population souhaite la relance du processus interrompu à la demande de la Ville en attente du projet de renouvellement urbain.

Le quartier est un site d'intervention prioritaire du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) depuis 2013,

La proportion de logements locatifs sociaux sur le quartier dépasse les 70%.

Etat initial	Loc Social	Privé	Total
Collectif	1144	91	<b>1235</b>
Individuel	309	500	<b>809</b>
<b>Total</b>	<b>1453</b>	<b>591</b>	<b>2044</b>
	<b>71,1%</b>	<b>28,9%</b>	

L'opération Ecume réalisée et anciennement gérée par le groupe APAVOU est devenue une copropriété avec des risques de dégradation. Le groupe APAVOU en redressement judiciaire a stoppé la vente des logements en 2015, préférant murer les appartements restants plutôt que de les réhabiliter pour une mise en location. La SNI a confirmé depuis, le rachat des 20 logements restants. Compte tenu du contexte juridique, aucune perspective sur la copropriété n'est envisagée à ce jour. Une étude spécifique sera lancée en phase convention, pour définir les actions à mettre en œuvre pour pérenniser les logements.

- **Focus sur la dégradation des logements**

Les enquêtes Habitat/Familles et les études sur le patrimoine des bailleurs montrent un état général du bâti assez dégradé.

En ce qui concerne l'habitat individuel, 27% des logements doivent faire l'objet d'intervention lourde d'amélioration ou être démolis et 33 % d'amélioration moyenne. 40 % des logements ne nécessitent pas d'intervention selon les critères de l'ARS. Cependant l'insalubrité climatique (Occupation quasi totale de la parcelle, pièces non ventilées) même avérée, ne peut constituer à elle seule, un argument suffisant pour qualifier un logement d'indécent, même si elle constitue un vrai motif de réhabilitation.

Pour l'habitat collectif, moins de 15% des logements sont en bon état alors que 54% sont considérés en mauvais état.

- **La spécificité de l'opération Rico Carpaye**

La résidence Rico Carpaye regroupe 197 logements située le long de l'avenue Rico Carpaye.

Réalisés dans les années 1990, par l'architecte Renée Gailhoustet, ces bâtiments, non classés, sont d'une architecture particulière qui interroge sur le niveau d'intervention et la conservation des façades.

Prévue à la réhabilitation en 2013, l'opportunité d'une restructuration de l'opération plus ambitieuse répondant à des enjeux partenariaux, grâce à l'effet levier de l'ANRU, a retardé l'intervention technique sur un patrimoine techniquement fatigué.

- **Un positionnement stratégique en entrée de Ville**

**Le quartier** se positionne **aujourd'hui** en « fond de Ville oublié », dans un environnement dur en limite sud, à proximité d'activités porteuses de nuisances (Teralta, trafic poids lourds), mais à proximité de trois voies majeures du schéma viaire de la Commune et du cœur d'agglomération. Cette situation lui confère un positionnement stratégique dans ce schéma.

- **Des équipements de proximité à reconsidérer**

Le quartier ne bénéficie pas d'équipements attractifs en son sein, hormis la présence de deux écoles (élémentaire et maternelle) localisées en contrebas du mur longeant l'avenue Amiral Bouvet au sud, de deux plateaux sportifs et d'une aire de jeux. Un stade et un lycée sont présents en périphérie extérieure directe. En revanche, les équipements publics de la Ville, hors quartier restent nombreux et d'accès aisé.

Les deux écoles présentent de nombreux problèmes (vétusté, infiltration, manque de certains équipements, enclavement, ...).

Le quartier manque d'équipements dédiés aux associations, à la petite enfance et aux jeunes.

- **Une dynamique économique modérée**

Les études menées sur le quartier ont mis en évidence un regroupement des Rico Carpaye, support d'activités non sédentaires et un déficit de commerces de proximité au cœur du quartier depuis la fermeture de la boutique Payet en 2012.

Le quartier abrite toute une économie informelle. Si une part infime de celle-ci se nourrit de « dérives » non légales, l'économie dite « de survie » apparaît plutôt comme un caractère culturel pouvant valoriser des compétences et des savoirs des habitants du quartier.

- **Un réseau viaire dense qui généralise la voiture**

Hormis l'avenue Romero, la rue du 19 mars 1946 et l'avenue Rico Carpaye, qui forment une trame lisible et connectée à la Ville, le reste du quartier est labyrinthique. La maille dense de voiries en fait un quartier à l'aménagement très routier. Certains tronçons forment des circuits en boucle sans lien avec les voies principales. Le fonctionnement est à l'omniprésence de la voiture qui s'immisce dans les moindres recoins. La refonte et la réorganisation du réseau viaire, compte-tenu de son état général doit s'accompagner d'une requalification des voies primaires et secondaires, hormis la rue du 19 mars 1946 qui a fait l'objet d'une rénovation complète en 2013.

- **Des espaces publics à qualifier**

Le maillage des venelles piétonnes offre une multiplicité de parcours et amorce une trame à valoriser pour une transformation en un quartier piéton et mode doux.

A part quelques opérations clôturées, l'ensemble du quartier est ouvert et perméable, constitué de nombreux espaces libres, interstitiels, mais aussi de vestiges d'espaces publics définis. Les espaces publics « internes » sont souvent peu entretenus et peu investis. Ils accueillent souvent des concentrations d'épaves de véhicules, des dépôts sauvages. La tendance à l'imperméabilité des sols ne participe pas à la qualité des espaces et entraîne des dysfonctionnements hydrauliques en cas de forte pluie.

Ponctuellement, des appropriations spontanées qualitatives, telles des plantations, des potagers ou encore salons d'extérieur, font discrètement émerger une figure identitaire qui pourrait devenir une signature du quartier.

Cependant, la problématique de l'eau pour l'irrigation de ces espaces et des futurs espaces plantés dans le cadre de l'aménagement est un souci majeur auquel devra répondre le projet. D'autre part, les analyses de sols réalisées récemment au Port, témoignent de la présence de plomb et de métaux lourds avec des niveaux de concentration très disparate suivant les sites. Une campagne de mesure a été engagée dans le cadre du PIA sur les espaces publics du périmètre NPNRU afin d'identifier les zones nécessitant des interventions préventives.

En outre, les actions de plusieurs associations sur le quartier, témoignent du potentiel de valorisation de l'art urbain avec les habitants : opération Ville Musée sur les façades des logements collectifs portois.

- **Une sphère privée à régénérer**

Au niveau de la parcelle individuelle, la tendance est à l'imperméabilisation des sols et à la fermeture en dur des limites qui remplacent les haies fleuries dans le prolongement des jardins créoles. Les cours privées elles-mêmes cèdent leur nature végétalisée à des aires bétonnées, ou bien sont englouties par les extensions à l'horizontale. Ce type de développement génère un étouffement qui contribue fortement à la vétusté des logements (pièces aveugles, humidité, absence de ventilation, absence de porosité des sols et de gestion des eaux pluviales). Ainsi, des cases de bonne facture peuvent être concernées par des problématiques thermiques majeures (problématiques de confort / notion d'insalubrité climatique/ épaves thermiques).



## • L'historique du territoire sur le renouvellement urbain

En novembre 2007, la Ville du Port et la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest ont signé une convention concernant le projet de rénovation urbaine des quartiers Lépervanche, Vergès, Voie Triomphale pour une enveloppe globale de 30 474 327€ (hors financements LBU) avec une contribution de l'ANRU de 12 272 246€.

Après 10 ans de mise en œuvre du programme opérationnel et 5 avenants, un avenant de sortie a été signé le 27 mai 2016.

A ce jour, le projet a permis :

- la démolition de 202 logements dont 8 collectifs soit 92% de l'objectif conventionné
- la reconstruction de 293 logements dont :
  - 99 hors site,
  - 68 en accession
  - 225 LLTS sur site et hors site.
- la réhabilitation/résidentialisation de 195 logements du parc locatif collectif soit 100% de l'objectif conventionné
- la réalisation de 100% du programme d'aménagement : requalification de voiries et équipements publics
- le relogement de 228 familles en locatif social et de 68 propriétaires privés.

L'achèvement du programme est prévu pour 2020 avec la livraison de 18 PSLA par la SHLMR, opérateur local à qui Action Logement a délégué la réalisation du volet diversification du programme et la valorisation des contreparties foncières prévues au titre de la convention initiale.

L'ensemble du programme a permis de comptabiliser 116 249h d'insertion réalisées au 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour un objectif conventionné de 98 000h.

## Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

### Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

Le projet s'inscrit dans la continuité de la stratégie d'action posée lors du protocole. Le projet urbain reste au service du projet de développement social, culturel et économique avec pour ambition de :

- Restaurer du lien social en structurant le tissu associatif, en intervenant sur la parentalité, l'insertion sociale et professionnelle,
- Développer ou redynamiser les services publics et commerces comme vecteur d'un changement d'image,
- Bâtir le projet d'espace public avec les habitants en fonction des usages, besoins et spécificités de chaque « sous quartier » par les actions de co-construction,
- Améliorer le cadre de vie en intervenant sur les logements et les résidences (diversification, améliorations, recompositions plus collective et qualitative des espaces publics, accent mis sur la Gestion Urbaine de Proximité),
- Initier une nouvelle politique de peuplement et préparer les conditions d'une mixité réussie,
- Favoriser le désenclavement du quartier et développer la mobilité fonctionnelle des habitants.

### Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de

bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Les enjeux du projet s'inscrivent dans la continuité de ceux définis dans le protocole de préfiguration :

- Un quartier participant pleinement au rééquilibrage de la commune en matière de diversification de l'habitat pour ramener de 70 à 50% la part de logements locatifs sociaux sur le périmètre NPNRU
- La reconstitution du parc de logement répartie entre logements locatifs intermédiaires, accession sociale ou accession libres
- Une reconstitution du parc locatif social hors QPV et à l'échelle de l'agglomération
- Une volonté de renouvellement du quartier passant par une mutation de l'image urbaine
- Une unité de référence « la kour urbaine » comme espace conçu à l'issue d'une démarche de co construction active et combinant les principes vertueux d'un aménagement bioclimatique et d'un mode d'habiter « créole ».
- Une volonté affirmée d'accueillir des nouveaux habitants
- Un quartier désirable et avenant, une forte attention à porter aux espaces publics
- Un quartier confortable, une exigence de qualité :
  - Une approche écosystémique
  - Un haut niveau d'exigence sur les formes urbaines
- Un quartier attractif avec des équipements et des services de qualité
- Une prise en considération, dès le départ d'un volet humain et social fort :
  - Concertation continue
  - Attirer les porteurs de projet
  - Co-construction
  
- Une démarche d'innovation sociale au service des habitants : habitat participatif, économie circulaire, agriculture urbaine, auto-amélioration de l'habitat, Economie Sociale et Solidaire, mobilité, portée notamment au travers du PIA (AMI « ANRU+ volet 1 »).

Aux objectifs d'attractivité et de changement d'image qui illustrent les ambitions communales, s'ajoutent des ambitions sociales, culturelles fortes. Le volet développement durable imprègne fortement le projet qui s'inscrit dans une démarche volontaire de labellisation Ecoquartier. Il s'agit ainsi de :

- Devenir attractif pour les classes intermédiaires
- Co-construire la Ville tropicale bioclimatique de demain
- Faire que les habitants soient co-acteurs du projet

Le développement attendu de micro-activités, d'économie verte et solidaire en synergie avec l'Ecocité, tendent à être déployées dans un contexte social et urbain innovant (PIA), tout en veillant à la notion de pérennité. La mise en place de ces activités nécessite la mise en œuvre d'une ingénierie et d'une coordination forte, continue et dynamique sur le terrain qui permette l'émergence et l'accompagnement des acteurs et des projets.

Les objectifs du projet urbain se déclinent en 5 grandes thématiques :

## 1. **Entre acupuncture urbaine et gestes d'ampleur qui se prolongera au-delà du temps de l'ANRU**

La genèse du projet s'appuie sur le canevas urbain actuel, appelant une intervention pointilliste qui accompagnera la mutation des formes urbaines et sur l'émergence de deux pôles majeurs afin de dynamiser le quartier.

### 1.1. Un rayonnement à partir du cœur

Deux pôles d'intensité sont constitués :

- Sur l'avenue Rico Carpaye, un pôle commercial, rayonnant sur la Ville, qui s'implante autour du bâtiment signal idoine recomposé et au croisement de l'avenue Monseigneur Roméro.
- En cœur de quartier, un pôle équipement/commerces de proximité, situé à l'emplacement de l'ancienne résidence Herbert Spencer. Ce dernier est recomposé autour d'un ensemble groupe scolaire/équipements mutualisés et d'une placette marquant la centralité du site, accueillant commerces de proximité et logement.

### 1.2. Une armature paysagère continue

Si le revirement profond de l'image du quartier passe par une refonte des manières d'habiter, l'intégration du végétal, que ce soit sur l'espace public, dans les « cours urbaines », ou bien dans les jardins privés est également primordiale. Outre la promotion de la biodiversité en Ville, l'armature paysagère soutient de nombreux objectifs tels que le confort, la gestion en surface des eaux pluviales, l'amélioration du cadre de vie.

### 1.3. Une armature viaire à optimiser

En termes de mobilité le projet intègre une nouvelle organisation simplifiée des voiries et une mixité des usages et des moyens de déplacement.

En s'appuyant sur les avenues périphériques le réseau viaire est réorganisé et surtout optimisé, de façon à limiter l'espace bitumé. La majeure partie des voiries sont des voies partagées avec l'objectif de regrouper le stationnement pour limiter aussi son empreinte.

### 1.4. Une mobilité douce exemplaire

La trame douce projetée, formant une toile régulière et fluide sur la base des passages existants, s'articule à travers le réseau dense de venelles et les larges emprises piétonnes des avenues et voies. Cette trame met en valeur la topographie plane et les usages des habitants. Le vélo et le piéton trouvent leur place renforcée dans cette nouvelle trame.

### 1.5. Reconfiguration de l'armature et mutation des formes urbaines : les « cours urbaines » et les nouveaux modes d'habiter à la parcelle

Un fonctionnement par « cours urbaines » autour d'espaces communs partagés sera favorisé pour qu'au fil du temps s'atténuent puis disparaissent les organisations linéaires sur voies

Chaque secteur tendra à appliquer de manière optimale les concepts de l'îlet, en s'adaptant aux réalités physiques et aux dynamiques collectives.

Le succès du projet dépendra de l'implication des habitants mobilisée par la Collectivité. Toute initiative doit être valorisée pour mener à bien des projets pilotes sur lesquels la dynamique de mutation des sous-quartiers pourra s'appuyer. La sphère privée sera ainsi impliquée dans un travail minutieux d'amélioration et

de diversification de l'habitat. Le montage des projets individuels pourra être construit en fonction des ressources et des besoins.

En réponse à l'étalement des extensions sur l'ensemble de la parcelle, le projet conduira, pour un habitat digne à une amélioration par la démolition des extensions et une reconstitution à la verticale permettant le retour des arbres et de l'ombre, du sol vivant et la gestion des eaux de pluies.

Cette démarche, vecteur de co-construction, nécessite un accompagnement méthodologique et une ingénierie propre qui sera mobilisée dans le cadre du plan d'action du PIA « ANRU+ volet 1 », de la LBU et du PILHI du TCO.

10 cours urbaines ont été prédéfinies et nommées. La plus grande, Cotur 1 et 2, présente l'ensemble des problématiques rencontrées sur le quartier. Compte-tenu de son étendue, seule une partie de cet ensemble composera l'îlot test dont le principe a été validé en Comité d'Engagement. Le traitement de cet îlot test (voir cartographie annexe A se fera en tranche 1 de la présente convention).

### 1.6. Une mutation des franges pour une ouverture sur la Ville

Les avenues qui cadrent le quartier sont une véritable opportunité de vitrine pour amorcer son changement d'image. Les emprises publiques des avenues périphériques sont particulièrement généreuses ce qui permet d'imaginer une requalification des conditions de circulation au profit des modes doux et des transports en commun.

### 1.7. Vers un quartier bioclimatique

Le projet met l'accent sur l'importance du végétal dans toutes ses dimensions, sur la gestion de l'eau à ciel ouvert et sur les transparences aérauliques pour un confort urbain optimum et un cadre de vie apaisé. Aussi la place de la voiture est limitée et les liaisons douces optimisées sur l'ensemble du quartier.

Les principes bioclimatiques en architecture tropicale s'appliqueront dans le travail d'acupuncture urbaine.

## **2. L'habitat**

### 2.1. Le patrimoine des bailleurs

Deux orientations sont proposées pour l'intervention sur le patrimoine des bailleurs en dehors du programme de démolition:

- La vente après amélioration si nécessaire du patrimoine individuel, afin de relancer le processus arrêté par le lancement du projet de rénovation urbaine
- La réhabilitation et la résidentialisation des logements collectifs .:

### 2.2. L'amélioration de l'habitat privé

Le parc de logements d'individuels privés est issu des cessions réalisées depuis les années 1970 par les bailleurs : SHLMR, SIDR soit 347 logements vendus. La Ville quant à elle disposait initialement d'un parc de 178 logements LLTS dont 75 sont aujourd'hui vendus.

Sur les 308 logements privés diagnostiqués, 150 nécessitent une réhabilitation plus ou moins lourde.

Celles-ci relèvent des dispositifs de droit commun, principalement des financements LBU compte-tenu du faible taux de propriétaires bailleurs.

Les propriétaires pourront bénéficier s'ils le souhaitent de l'assistance technique pour le montage de leur projet et la recherche des aides financières auxquelles ils pourraient prétendre.

Une approche efficacité bioclimatique sera systématiquement menée pour chaque projet d'amélioration. La plateforme de rénovation énergétique mise en œuvre depuis 2018 par le TCO, avec le concours financier de l'ADEME, ciblera en priorité les propriétaires du périmètre NPNRU.

Enfin, une partie des familles du parc privé pourront bénéficier d'un accompagnement individualisé à l'amélioration de leur logement en s'engageant dans une démarche d'Auto Réhabilitation Accompagnée (ARA). Une quarantaine de familles sont ainsi ciblées.

La démarche de co-construction mise en œuvre, en premier lieu sur l'îlot test associera étroitement les propriétaires concernés afin que leur projet individuel prenne en compte les objectifs environnementaux préconisés dans l'aménagement des îlots : démolition des extensions au sol, porosité des façades pour faciliter la ventilation naturelle, isolation thermique, etc.

### 3. Le développement économique et l'insertion par l'économie

La stratégie commerciale préconisée au regard des études économiques réalisées en phase protocole, consiste à concentrer le commerce au niveau des pôles urbains d'intensité majeure à savoir le long de l'avenue Rico Carpaye, et au centre du quartier sur la place Spencer.

Le déplacement d'une des 3 stations-services situées dans ou à proximité directe du périmètre projet sera proposé. Le site de la ZAC Mascareignes est pressenti.

Pour affiner et confirmer cette stratégie, l'expertise de l'EPARECA a été sollicitée. La mission se déroulera au premier semestre 2019.

### 4. Au-delà de l'ANRU

Plusieurs actions proposées dans le cadre des réflexions sur le projet ANRU Ariste Bolon/SIDR Haute sont considérées comme pertinentes mais sont exclues du programme ANRU car hors périmètre ou hors temps ANRU en raison de préalables projetés à un horizon au-delà de la temporalité ANRU.

#### 4.1. Ouverture sur l'avenue A. Bouvet et sur les berges de la rivière des galets :

L'ouverture de la façade sud du quartier est conditionnée par la mise en place des projets aboutis de transports en commun (Région et TCO) permettant une diminution sensible voir une suppression totale du trafic poids lourd sur cet axe : Mise en service du nouveau pont de la Rivière des Galets (2021) et Création d'une voie de contournement poids lourds empruntant les berges de la Rivière des Galets (calendrier indéterminé). La libération des terrains Teralta, compte-tenu des baux en cours n'est pas envisageable avant 2044. La poursuite de la trame verte longeant le quartier, permettrait en effet de positionner ce dernier à la croisée d'espaces naturels et publics majeurs et d'améliorer les relations entre la Ville, le port, les berges de la rivière des Galets et le parc Boisé.

#### 4.2 Entrée de ville Paysagère sur l'avenue Politzer :

Le projet d'entrée de ville depuis Cambaie et le cœur de l'Ecocité représente un enjeu communal plus qu'une mutation à l'échelle du quartier. L'esplanade en terrasses paysagères rattrapant le niveau du stade en modifiant le fonctionnement routier est considéré comme hors périmètre.

#### 4.3 Entrée de parc Boisé – Extrémité au niveau de l'école F Dolto :

Le périmètre du projet NPNRU inclus le traitement et la requalification de prolongement de l'avenue Rico Carpaye afin de réaliser la liaison de « parc à parc » : du parc boisé au centre sportif municipal. Celle-ci est l'occasion, non seulement de valoriser une belle porte de parc dans le prolongement de l'avenue Roméro, mais également de renforcer le pôle de l'avenue Rico Carpaye, et les services et commerces liés.

#### 4.4 Secteur Sud-Est intervention limitée dans l'attente du projet entrée de Ville – Rond-Point des danseuses :

Cette entrée de ville est vouée à devenir un pôle d'intensité urbaine à moyen terme en lien avec la création d'une station intermodale assurant l'interconnexion entre le projet de RRTG régional et le TCSP « itinéraire privilégié » du TCO. Le Plan de développement urbain (PDU) du TCO a retenu ce site comme « Zone d'Aménagements et de Transition vers les Transports » (ZATT) qui préfigure le développement futur de la ZAC Mascareignes.

### Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Titulaire de l'appel à manifestation d'intérêt PIA « ANRU+ volet innover dans les quartiers » en juin 2017, la Ville mène, conjointement à l'élaboration du projet de renouvellement urbain, une démarche d'innovation sociale, au travers un programme d'étude pré-opérationnelle dite phase de maturation. Cette phase préalable a permis de finaliser un plan d'action (proposé au Comité de pilotage « ANRU+ » du 10 décembre 2019) autour des axes stratégiques suivants :

- Accompagner les ressources de l'économie locale : promotion de l'éco-mobilité et des modes de déplacement doux :
  - La mise en place d'un garage solidaire, itinérant (caravane de la mobilité) dans un premier temps puis sous forme d'une installation pérenne
  - La mise en œuvre d'une plateforme de la mobilité solidaire et inclusive par la création d'un « cycl'oKiosk » en occupation temporaire de friche.
- Accompagner les ressources de l'économie locale au travers : développement de l'économie circulaire et l'économie sociale et solidaire ; accompagnement à la structuration de l'économie locale et informelle au travers :
  - la mise en place de tiers lieux et d'activité ESS en containers aménagés en pied d'immeuble en préfiguration de la future maison de l'ESS, « incubateur et développeur de projets d'ESS », dans les locaux de l'ancienne école primaire.
- Développer l'agriculture urbaine de proximité en milieu tropical au travers :
  - la valorisation de bio déchets pour la création d'une filière de production de compost biologique par l'exploitation des déchets alimentaires des écoles.
  - l'expérimentation d'un système d'aquaculture en milieu tropical sec
  - la mise en œuvre du projet de ferme urbaine sur le périmètre NPNRU et la construction d'un point de vente directe des productions de la ferme.
- Expérimenter un dispositif d'accompagnement des familles dans l'amélioration de l'habitat au travers :
  - la mise en place d'un fond mutualisé à destination des propriétaires pour les travaux de rénovation du parc privé dégradé

- la mise en œuvre expérimentale d'une démarche d'accompagnement pour 40 familles du périmètre NPNRU
- la mise en œuvre d'une démarche d'accompagnement à l'auto-construction au travers le déploiement d'un process constructif innovant en ossature bois : Système pour l'autoréalisation et la construction d'un habitat évolutif (ARCHE).

Ces actions ont pour objectifs

- De mettre en œuvre une ingénierie spécifique visant à accompagner les changements de comportements induits par les nouveaux aménagements et les nouveaux usages de l'espace public.
- D'engager une démarche de co-construction avec les habitants sur la mise en œuvre opérationnelle de ces transformations notamment sur la notion d'îlots urbains et leur cœur partagé au profit du développement d'une agriculture urbaine.
- D'engager une démarche de gestion partagée des espaces afin d'optimiser les process de Gestion Urbaine de Proximité déjà en cours sur les quartiers : diagnostic en marchant trimestriel, actions d'embellissement, gestion des épaves, actions d'art urbain
- D'accompagner, de valoriser et d'optimiser, si nécessaire les activités dites traditionnelles identifiées sur le quartier à l'occasion de l'étude historique et anthropologique menée en 2017 comme :
  - Vecteur identitaire fort : des savoirs faire liés à la connaissance et l'exploitation du milieu,
  - Comme source de revenus occasionnels ou réguliers pour permettre d'augmenter le « reste à vivre » des familles
  - Comme source de solidarité et d'échange sur un territoire
- De développer et consolider la dynamique partenariale avec les acteurs locaux

### **Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet**

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des parties prenantes de la convention désignée ci-après.

#### **Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain**

La réalisation des objectifs de diversification et la mise en œuvre d'une nouvelle mixité urbaine sur le périmètre ANRU sont conditionnées par une stratégie globale déclinée tant à l'échelle de la commune que de l'agglomération en conformité avec les objectifs affichés dans le PLH3 et les orientations de la CIA.

Cette stratégie porte sur :

- la non mise en concurrence des opérations de logements neufs sur le territoire. L'offre nouvelle de logements intermédiaires programmée les 10 prochaines années sur le territoire communal et intercommunal ne doit pas se faire au détriment, en termes d'attractivité, des programmes, initiés sur le périmètre NPNRU. Cela peut nécessiter une priorisation des programmations qui permette d'éviter une mise en concurrence nécessairement préjudiciable au projet. Tout particulièrement, une vigilance forte sera apportée à la commercialisation des opérations en PSLA pour assurer leur sortie en accession.

- le rééquilibrage de l'offre de locatif social à l'échelle de l'agglomération de relogements aux familles et d'engager une politique de peuplement plus respectueuse des équilibres sociaux des territoires.
- la mobilisation de l'inter bailleur, au travers notamment, la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel de relogement, afin d'élargir des solutions de relogement proposées aux familles du périmètre NPNRU, y compris dans le parc existant.
- la non production de logements locatifs sociaux sur le périmètre NPNRU afin d'atteindre l'objectif de rééquilibrage entre le locatif social et le parc privé au terme du projet.
- un cadre de prescriptions architecturales et environnementales fortes pour les nouveaux programmes ou les projets individuels qui confèrent au quartier une nouvelle attractivité et qui trouvent une traduction réglementaire dans l'évolution des outils de planification : création d'une OAP dans le PLU communal. Ces prescriptions s'inscrivent pleinement dans une démarche de labellisation Ecoquartier, A ce titre, le périmètre NPNRU peut, au travers les préconisations qu'il met en œuvre, constituer un secteur d'expérimentation environnementale au cœur de l'Ecocité.
- D'autre part, afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de Ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des parties prenantes de la convention désignée ci-après.
- Nécessité d'offrir aux familles du NPNRU le choix d'un relogement correspondant à leurs souhaits et à leurs capacités, dans le parc existant ou dans une nouvelle offre reconstituée.
- Le renouvellement urbain du quartier doit passer également par une stratégie d'amélioration de l'habitat privé faiblement ou moyennement dégradé, en mobilisant de façon coordonnée les dispositifs existants sur le territoire : Plateforme de rénovation énergétique, Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), Auto Réhabilitation Accompagnée (ARA).
- Nécessité de requalifier l'avenue Rico Carpaye autour du projet de TCSP dans un calendrier compatible avec les objectifs de diversification lié à la requalification/démolition de l'opération Rico Carpaye
- Nécessité d'une démarche d'accompagnement dans le processus d'évolution des modes d'habiter relatif à l'aménagement des nouvelles « Cours urbaines » dont la faisabilité sera vérifiée par la conduite d'une expérimentation sur un premier îlot
- Recomposer la façade urbaine de l'avenue Politzer comme axe majeur d'entrée de Ville et d'accès au centre. Cette recomposition passe par la démolition des logements individuels dégradés situés en contrebas de l'avenue et de l'opération de logements collectifs sociaux Port 15.
- La création d'un nouveau groupe scolaire au cœur du quartier comme facteur d'attractivité en lien avec un projet pédagogique innovant sur le développement d'une filière d'excellence.
- Vigilance d'un risque de copropriété dégradée (opération Ecume) compte-tenu du mode de commercialisation des logements en cours (vente à la découpe) et de l'état général du bâti.

### Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

Le projet de renouvellement urbain s'inscrit dans une démarche d'excellence au travers les objectifs qu'elle poursuit :

- Excellence environnementale dans l'aménagement et la gestion du cadre de vie, dans les prescriptions mises en œuvre pour la reconstitution du parc de logement ou les programmes d'améliorations. Elle se traduit par :
  - la diminution de la place de la voiture sur les quartiers au profit des circulations douces

- la forte appropriation des espaces publics comme espaces publics urbains, mail piéton.
  - la suppression des îlots de chaleur par une dé-densification du bâti favorisant une meilleure ventilation, la végétalisation des cours et des espaces publics.
  - une démarche de co-construction qui permette de promouvoir une pédagogie et des principes environnementaux vertueux.
  - l'accès à chacun à la décence de son logement et un confort thermique en lien avec des économies d'énergie.
- Excellence sociale dans la mise en œuvre de parcours résidentiel sur site et hors site et dans l'accompagnement des personnes dans une insertion économique et sociale durable.
  - Excellence dans le développement d'une nouvelle économie de proximité au travers le développement d'une offre commerciale nouvelle portée par des initiatives d'habitants : place Spencer, halle des métiers, linéaire commercial de l'avenue Rico Carpaye
  - Excellence dans la mise en œuvre d'une nouvelle mixité au travers une offre de logement diversifiée.
  - Une qualité de service au travers la création d'un nouveau groupe scolaire en lien avec un projet pédagogique innovant : création d'une filière d'excellence ; contribuant à une nouvelle attractivité du quartier.
  - Excellence en matière d'innovation sociale par :
    - un nouveau vivre ensemble, de nouveaux lieux de solidarité et d'échanges au travers la valorisation des compétences et des ressources de chacun incarnée dans les projets de commerces solidaires, de ferme urbaine, de halle des métiers et de maison de « l'insertion et de l'emploi ».
    - l'implication de chacun dans une démarche de projet au travers la mise en œuvre de démarches d'auto-amélioration encadrée ou d'auto-construction.

## Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

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

Intitulé	Phase 1 En nombre de logements
<b>Programmation financée par l'Anru</b>	
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	
<b>Hors financement ANRU</b>	
Réhabilitation de logements locatifs sociaux	294
Construction de logements libres	10
dont individuels	10
Construction de PLS	10
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

## Article 4.2 La description de la composition urbaine

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) :

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

### L'aménagement des îlets.

Une démarche expérimentale de co-construction sera engagée autour de l'aménagement des îlets ou « Cours urbaines » afin de promouvoir une image urbaine renouvelée, une mixité et une densité augmentée, une ville partagée et des communs de qualité.

Cette démarche est fondée sur :

#### **Un constat initial :**

- Une organisation en îlet urbain préfiguration des cours urbaines
- Une densification horizontale due aux extensions peu qualitatives générant un inconfort thermique fort
- Une place prépondérante de la voiture au détriment des piétons
- Des espaces partagés parfois investis mais globalement peu qualitatifs

#### **Des principes d'aménagement :**

- Limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions
- Favoriser le maintien des locataires sur site par une densification verticale des logements existants
- Aménager un cœur d'îlot vert dont la voiture serait exclue

- Regrouper le stationnement sur des parcelles dédiées
- Favoriser la ventilation naturelle par la porosité des implantations

### Une méthodologie :

- Le principe de l'îlot test inscrit en phase 1 de la convention qui permettra d'approfondir la méthodologie de la co-construction, d'asseoir un chiffrage et de clarifier les différents aspects juridique et fonctionnel (gestion) des espaces définis (public, privés, communs)
- La co-construction avec les habitants afin de mettre en œuvre les principes vertueux d'aménagement et de construction. Cette co-construction est animée par une équipe projet : équipe habitat.
- Une charte architecturale qui encadre les projets individuels et collectifs

### Une ingénierie dédiée :

- Une équipe Habitat qui anime la démarche de co-construction en assurant la coordination des différents intervenants et la prise en compte de toutes les thématiques : démolition/reconstruction, amélioration de l'habitat, traitement des espaces publics, gestion du stationnement et des voiries.
- L'équipe PILHI qui assure l'accompagnement des porteurs de projets d'amélioration privés
- La Plateforme de Rénovation Énergétique de l'habitat privé (PTRE)

### Des questions en suspens :

- Statut foncier des espaces partagés : copropriétés, portage foncier par une FSU

(Voir annexe D6 : note sur le traitement des îlets)

## Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

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<sup>er</sup> 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 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 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité**

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

Le PLH 3 (2019-2025) arrêté le 15 avril 2019 par le conseil communautaire prévoit, dans les six prochaines années, une production de 10 800 logements en offre nouvelle, sur le territoire intercommunal, concentrée à 45% sur le Cœur d'Agglomération. A l'échelle du TCO, la production de l'offre nouvelle de logements se répartie entre 47 % de logements locatifs sociaux, 13% de logements en accession aidée, et 40% de logements libres. L'objectif du PLH est de permettre une meilleure répartition de l'offre locative sociale en privilégiant les opérations sur les communes qui en sont dépourvues actuellement ou qui ne répondent pas aux obligations de la loi SRU.

Le PLH 3, en compatibilité avec l'orientation O13 du Document d'Orientation et d'Objectif du SCOT en vigueur, qui vise à réduire à terme la part des logements locatifs sociaux sur la commune du Port de 60% à 50%, a défini des objectifs particuliers pour la commune du Port concernant l'offre nouvelle.

Ainsi, sur la commune du Port, 1 200 logements en offre nouvelle sont attendus entre 2019 et 2025. L'enjeu principal pour la commune étant la diversification, un maximum de 360 logements locatifs sociaux sont attendus en offre nouvelle, exclusivement des logements de type PLS ou équivalent, exception faite des logements destinés aux publics spécifiques (personnes âgées, jeunes).

Cet effort de rééquilibrage a pour incidence directe la non reconstruction sur le territoire portois de toute nouvelle opération locative sociale qui ne serait pas liée à la reconstitution du parc démoli : ANRU ou RHI en cours.

En ce qui concerne les quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute, la stratégie de diversification est mise en œuvre en corrélation avec le programme de démolitions prévu sur le périmètre. Elle doit permettre un rééquilibrage au terme du programme à hauteur de 50% de la part des logements diversifiés (autres que locatif sociaux).

Au titre de la tranche 1, la diversification résidentielle sera mise en œuvre avec :

- la reconstitution d'un parc de 10 logements PLS considéré au titre du présent projet comme outil de diversification compte-tenu des niveaux de loyers qu'ils génèrent.
- la reconstitution d'un parc de 10 logements individuels en accession libres et de 16 logements en accession sociale, sur le foncier libéré à l'occasion des démolitions de logements. Cette offre foncière sera proposée soit aux propriétaires dont les logements seront démolis et qui souhaiteraient reconstruire sur site soit à des candidats extérieurs sur les bases d'une charge foncière de 8 000€ pour un logement LES et 15 000€ pour un PTZ.
- la vente de 17 logements locatifs sociaux soit dans le cadre d'une cession simple soit dans le cadre du dispositif acquisition/amélioration pour l'accession sociale.

Les objectifs de production de logements intermédiaires et libres sur le TCO et sur la Commune du Port nécessiteront de prioriser les opérations afin d'en limiter l'aspect concurrentiel. Toutefois, les quartiers Ariste

Bolon/SIDR Haute présentent des atouts évidents en termes d'attractivité. publics, la mise en service d'un TCSP, la création de services et notamment la réalisation d'un nouveau groupe scolaire, le développement de nouveaux commerces de proximité, conjuguée à une offre foncière attractive constitue un contexte favorable pour répondre à une demande émergente.

## Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- **1 500 m<sup>2</sup>** de droits à construire. Ce droit à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à la SHLMR, filiale du groupe Action Logement. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés sauf décision contraire de Foncière Logement.
- et à **31** droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à **12%** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits, pour la tranche 1 se répartissent en :
  - **8** droits de réservation correspondant à **12 %** du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
  - **23** droits de réservation correspondant au nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,
  - **0** droits de réservation correspondant au nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

Car le programme exclu la reconstruction de logements locatifs sociaux en QPV. De même L'ensemble du parc locatif collectif réhabilité l'est sur les fonds propres du bailleur (plan 3000)

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

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

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document est annexé à la présente convention (annexe D1).

La stratégie de relogement et d'attribution sont traduites dans deux documents cadres qui engagent le porteur de projet, l'intercommunalité au titre de ces compétences et les bailleurs sociaux présents sur le territoire intercommunal. :

- la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)
- le dispositif opérationnel de relogement

Ces deux documents sont présents en annexe de la convention.

### La Convention Intercommunale d'attribution :

Signée le 27 février 2019, la convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte sur les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution.

La CIA du TCO se décline ainsi en 7 orientations :

- Rechercher un meilleur équilibre du peuplement à travers les attributions
- Favoriser l'accès prioritaire au logement en tenant compte de la spécificité des profils de ménages du territoire ouest
- Favoriser les parcours résidentiels des ménages NPNRU et LHI
- Renforcer le traitement des mutations en inter-bailleur et à l'échelle intercommunale
- Harmoniser les modalités de coopération entre bailleurs sociaux et réservataires
- Actionner d'autres leviers concourant à l'équilibre territorial et aux parcours résidentiels
- Piloter, animer et évaluer la CIA

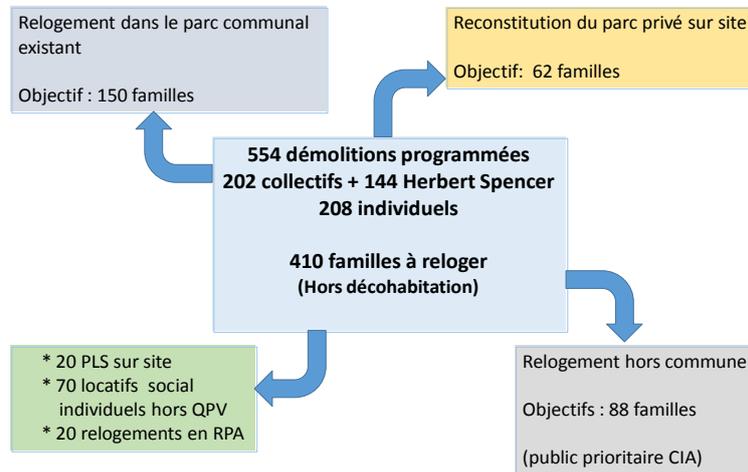
### La charte de relogement :

Le dispositif correspond à l'objectif 7, orientation 3 de la CIA. Signée par l'ensemble des bailleurs sociaux présent sur le périmètre et les réservataires, elle a pour objet de définir les modalités et les conditions d'accompagnement des familles en matière de relogement. Il s'agit :

- D'élaborer et de participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
- D'assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
- De conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,
- de prendre en compte et de suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

Les besoins en relogement quantifiés dans le projet, font état de (décohabitations). Le plan de relogement préconise la mobilisation du parc communal existant, la reconstitution du parc privé sur site, la reconstitution du parc locatif social hors QPV et le relogement des familles hors Commune sur le territoire de l'agglomération selon les modalités suivantes :

#### 4. L'habitat du quartier Ariste Bolon – SIDR Haute Besoins et offre de relogement des familles



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

#### Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre le TCO et la Commune de Le Port est organisé de la façon suivante :

La Ville de Le Port, en tant que porteur de projet est garante de la réalisation des objectifs conventionnés et du respect des fondamentaux du projet. Pour cela, outre les actions dont elle est maître d'ouvrage en propre, elle assure une mission générale d'animation et de coordination des acteurs signataires de la convention. A ce titre, elle assure la conduite de projet au travers le portage de l'équipe dédiée.

Elle assure d'autre part le portage, le suivi et l'animation du contrat de Ville au sein de la direction de la cohésion économique et sociale (DCES).

Le TCO, compte-tenu de ces compétences et de son implication opérationnelle et financière dans le projet dispose d'un poste de coordination interne qui assure :

- la mobilisation des services compétents : habitat/aménagement, économie, transport mobilité, traitement des déchets et insertion
- la mise en cohérence des opérations menées en maîtrise d'ouvrage TCO en conformité avec le projet global et dans le respect de l'échéancier conventionné.
- Le suivi financier des opérations menées en maîtrise d'ouvrage

En terme opérationnel, la Ville assurera la maîtrise d'ouvrage :

- des opérations de requalification des espaces publics et des voiries (hors TCSP),
- l'aménagement des « cours urbaines »,

- la réalisation des équipements publics,
- l'amélioration du parc social lui appartenant.
- la reconstitution hors QPV du parc locatif social démolis.

Le TCO assurera la maîtrise d'ouvrage :

- Des opérations économiques (pépinière ESS, halle des métiers, ...)
- L'aménagement du plateau TCSP sur l'avenue Rico Carpaye au titre de sa compétence propre.
- Les opérations concernant l'amélioration de l'habitat privé par l'implication de l'équipe en charge du PILHI.

### **La gouvernance du projet :**

Elle est partenariale et organisée comme suit :

Un pilotage stratégique décomposé en deux niveaux :

#### **Le comité de pilotage :**

Il assure le pilotage stratégique global. Réunissant 2 fois par an l'ensemble des partenaires du projet (Co-financeurs et/ou maîtrise d'ouvrage) signataires de la convention, il est présidé conjointement par le Maire de la Commune de Le Port, le Président du TCO et par le Délégué Territorial de l'ANRU. Il assure le suivi de la mise en œuvre du projet, le respect du calendrier opérationnel, le respect des objectifs conventionnés et le suivi financier. Il accompagne les évolutions du projet nécessitant des avenants avant présentation en Comité d'Engagement pour validation de l'ANRU.

La revue de projet annuelle prévue à l'article 12.2 pourra se substituer au Comité de Pilotage.

#### **Les comités techniques thématiques :**

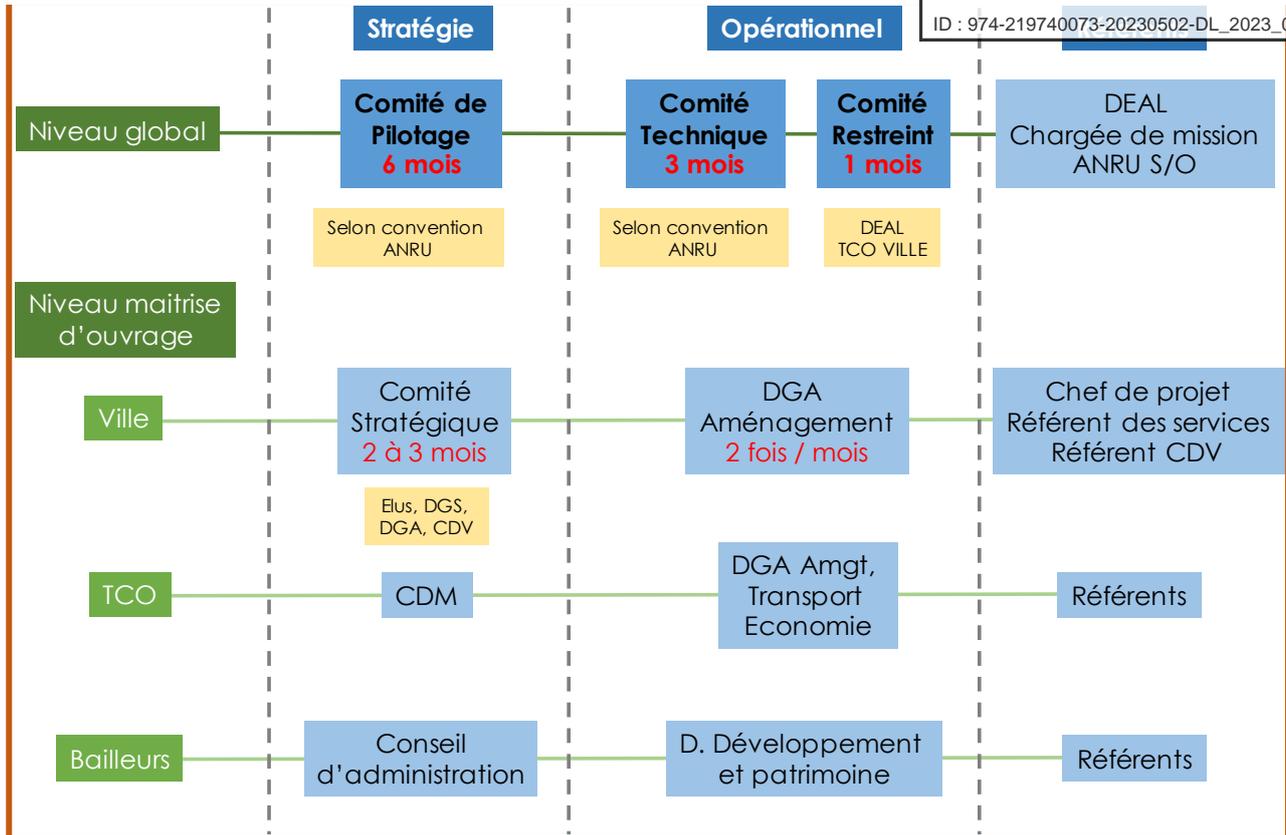
Ils assurent le pilotage opérationnel du projet suivant les sujets dont ils traitent : programmation globale, insertion, gestion urbaine de proximité, PIA. Animé par le chef de projet et son équipe, ils sont composés des représentants techniques des signataires de la convention, des coordinateurs ANRU identifiés au sein de chaque structure et élargi aux partenaires concernés par le thème traité.

Ces deux instances sont complétées par des instances de validation propres à chaque maître d'ouvrage :

La Ville dispose d'un comité stratégique réunissant suivant les besoins du projet, le Maire, les élus référents, le DGS, les DGA, et le coordinateur du contrat de Ville.

Le TCO dispose d'une commission thématique aménagement et habitat ainsi que d'une conférence des maires de l'intercommunalité. Toute décision est soumise aux instances du TCO, bureau ou conseil communautaire. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sera « l'espace » privilégié de la mise en œuvre de la CIA et du suivi du NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute.

Enfin, afin d'assurer un suivi plus rapproché du projet, la Ville a mis en place un comité restreint mensuel composé du chef de projet, du coordinateur TCO, du chargé de mission de la DEAL, de l'OPCU. Ce comité restreint peut être élargi à d'autres partenaires selon l'actualité du projet.



## Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la Commune, en tant que porteur du projet, en conduit le pilotage opérationnel. Elle mobilise pour cela :

- Une équipe dédiée sous l'autorité du directeur de projet.
- une coordination interne au TCO pour assurer la mobilisation des services concernés par le projet.
- des missions externalisées en lien avec la démarche de co-construction
- des AMO spécifiques

### L'Equipe dédiée :

Elle est positionnée dans l'organigramme municipal, au sein de la Direction de l'Aménagement du Territoire et rattachée à la DGA « aménagement et vie locale ».

L'équipe dédiée est composée :

- d'un directeur de projet
- d'un poste de suivi administratif et financier
- d'un poste d'accueil/secrétariat
- d'un ou d'une chargé de mission Gestion Urbaine de Proximité (GUP)
- d'un ou d'une chargé de mission en charge de la coordination du programme PIA Anru+.
- d'un ou d'une chargé de mission Insertion
- d'un agent de médiation sociale sous statut d'adulte relais
- d'une chargée de mission MOUS partagée entre :

- une mission de MOUS classique pour assurer l'accompagnement des familles du parc LLTS Ville et des propriétaires privés pour un mi-temps
  - Une mission de coordination des MOUS bailleurs au regard des programmes de démolition prévus dans le projet.
- Un poste de suivi de travaux VRD à mi-temps.

Les deux équivalents temps plein financés par l'ANRU sont répartis comme suit :

- le poste de directeur de projet pour 1 ETP
- 1 ETP de chargé de mission GUP.

L'articulation avec le contrat de Ville se fait sous la forme d'une coordination hebdomadaire à laquelle participent les chargées de mission GUP/PIA et Insertion. Elles favorisent :

- l'échange d'information sur les dispositifs et les appels à projet concernant les quartiers QPV
- la co-construction des programmations annuelles contrat de Ville et TFPB

### **La coordination interne TCO :**

La coordination interne au TCO est organisée de la manière suivante :

- Un poste de coordinateur interne, rattaché à la Direction de la Planification, de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat, dans la continuité du dispositif mis en œuvre dans la phase protocole. Il assure la mobilisation des services concernés par le projet, dans le respect des objectifs et du planning opérationnel conventionné et le bon relationnel avec l'équipe dédiée sur les thématiques annexes comme la GUP et l'insertion pour lesquelles le TCO est compétent (GUP, politique d'attribution, aménagement, ...). Il s'assure de la compatibilité du projet avec les documents de cadrage et de prospectives de l'agglomération : SCOT, PDU, PLH.

Le coordinateur s'appuie sur :

- des référents internes à chaque service concernés : économie, transport/mobilité, habitat logement
- les services qui assureront le pilotage des actions en maîtrise d'ouvrage TCO.

### **Mission externalisée en lien avec la démarche de co-construction :**

#### **L'équipe Habitat :**

La démarche expérimentale de co-construction dans l'aménagement des « îlots urbains » ou « cours urbaines » est confiée à un prestataire extérieur sous forme d'une mission comprenant :

- la concertation avec les habitants de l'îlot et la définition partagée du programme d'aménagement
- la coordination des équipes intervenant dans le périmètre de l'îlot sur des missions liées à l'accompagnement des familles dans leur projet de relogement ou leur projet d'amélioration : équipe MOUS, équipe PILHI.

La démarche de co-construction doit permettre de convaincre l'ensemble des parties concernées de suivre les prescriptions architecturales et environnementales dans les aménagements des espaces collectifs ou dans les projets individuels liés au logement soit :

- limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles pour éviter l'effet « remplissage des cours »
- limiter en l'organisant la place de la voiture au sein de l'îlot

- favoriser la ventilation naturelle des îlots pour éviter l'effet « îlot de chaleur ».
- favoriser les circulations douces au sein des îlots par une stratégie de végétalisation menée au détriment de la voirie.

Cette démarche est initiée sur un îlot test (voir annexe 9 : carte des opérations) afin de tester et d'approfondir la méthodologie qui sera appliquée aux autres îlots du périmètre pour les phases successives de la convention.

L'équipe Habitat est également complétée par deux techniciens de l'équipe PILHI (un travailleur social, un technicien bâti, un chargé de mission PTRE), porté par le TCO, dédiés spécifiquement à l'accompagnement des propriétaires privés du périmètre NPNRU dans leur projet de réhabilitation. La prise en compte dans les projets privés individuels des prescriptions architecturales et environnementales sera également fortement encouragée.

#### **AMO spécifiques :**

En soutien à l'équipe dédiée, plusieurs Assistances à Maitrise d'Ouvrage seront mises en place :

- L'AMO OPCU pour assurer une bonne coordination des différentes interventions et le respect du calendrier prévisionnel.
- L'AMO qualité environnementale, label Eco Quartier et suivi de projet urbain pour assurer le respect des principes et des ambitions de qualités architecturales et environnementales initialement définis pour le projet.
- L'AMO juridique mobilisée en début de projet afin d'accompagner la Collectivité dans le choix du mode de réalisation à retenir suivant la nature des travaux : régie, concession ou mandats.

#### **Etudes complémentaires au protocole de préfiguration :**

Une série d'études seront lancées en début de convention :

- L'étude d'impact globale en vue des différents dossiers administratifs, réglementaires et techniques nécessaires à la réalisation de l'opération : Loi sur l'eau, DUP, dossier de ZAC, archéologie préventive, ....
- L'AVP VRD afin d'assurer la cohérence globale du projet, est intégré dans le financement forfaitaire de la maîtrise d'œuvre lié à chaque opération d'aménagement.
- Les études EPARECA menées au premier trimestre 2019 sur les volets : développement commercial et immobilier d'entreprise artisanale.  
Elles permettront de valider ou non les propositions du plan guide actuel, et d'amener de nouvelles réflexions en matière économique notamment sur les montages juridiques et financier en complément du volet économie sociale et solidaire plus spécialement développé dans le cadre du PIA.
- Etude diagnostic de la résidence ECUME qui présente à ce jour des risques d'une future copropriété dégradée. Une contribution de l'ANAH est sollicitée.

Parallèlement à ces études deux missions seront engagées pour la durée de la convention :

- Une mission de communication pour créer et faire vivre les outils d'information et de communication faisant état de l'avancement du projet et de l'implication des habitants
- une mission d'évaluation continue pour évaluer le niveau de satisfaction des habitants, le respect des engagements pris et les incidences quantitatives et qualitatives sur la transformation du quartier.

## Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain.

Les actions de concertations engagées dans la phase protocole de préfiguration ont permis d'associer les habitants à la phase préalable de définition de projet. Une attention particulière a été portée aux propositions de reconstitution du site d'Herbert Spencer après démolition. A ce titre le CAUE a mené à la demande de la Ville, en coordination avec l'équipe de maîtrise d'œuvre une série de 6 ateliers sur ce thème auprès des scolaires, des habitants, des élus de la Commune afin de croiser les regards et de mieux matérialiser les attentes du public vis-à-vis de ce site emblématique du périmètre NPNRU.

Ces propositions ont pu être traduites dans le projet urbain par le projet de création d'un nouveau groupe scolaire et d'une place centrale accueillant de nouveaux commerces de proximité.

Ces démarches se sont traduites pour l'ouverture en août 2018 d'une maison de projet. Située à proximité du site des écoles, elle a été inaugurée officiellement en février 2019. Elle a pour objet :

- d'accueillir l'équipe dédiée dans sa totalité
- de présenter au public les différentes phases et volets du projet global
- d'accueillir individuellement chaque famille pour la renseigner sur sa situation personnelle avec une focalisation particulière autour du programme de démolition des logements individuels
- d'accueillir les réunions partenariales thématiques

La maison de projet sera également le lieu d'accueil de la démarche de co-construction sur l'aménagement des îlets. L'équipe mettra ainsi à disposition des habitants la logistique nécessaire pour mener à bien cette démarche : salle de réunion, informatique, salle de projection. Initiée dès 2019 sur un îlot test, cette démarche sera reconduite sur la totalité des îlets du périmètre tout au cours du projet et selon les validations des phases successives par le CE de l'ANRU.

Les bailleurs engageront pour chaque projet de réhabilitation ou de résidentialisation une démarche de concertation locative comme les y obligent la loi. La Ville y sera systématiquement associée afin d'évaluer la cohérence entre les attentes exprimées par les familles et l'effort financier consenti par le bailleur pour les travaux. L'AMO de la mission « suivi de projet urbain » sera également sollicité pour évaluer la qualité et l'ambition du projet.

Le Conseil Citoyen du Port réunit trois personnes originaires du périmètre NPNRU. Elles participent à ce titre à l'ensemble des instances de suivi et de pilotage du projet : comités techniques et comité de pilotage. Une réunion bimestrielle est programmée spécifiquement avec l'équipe dédiée à la Maison de projet pour faire le point sur l'avancée du projet.

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

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

### **SIDR :**

L'équipe SIDR dédiée à ce jour aux dossiers NPNRU est composée de :

- 1 chef de pôle,

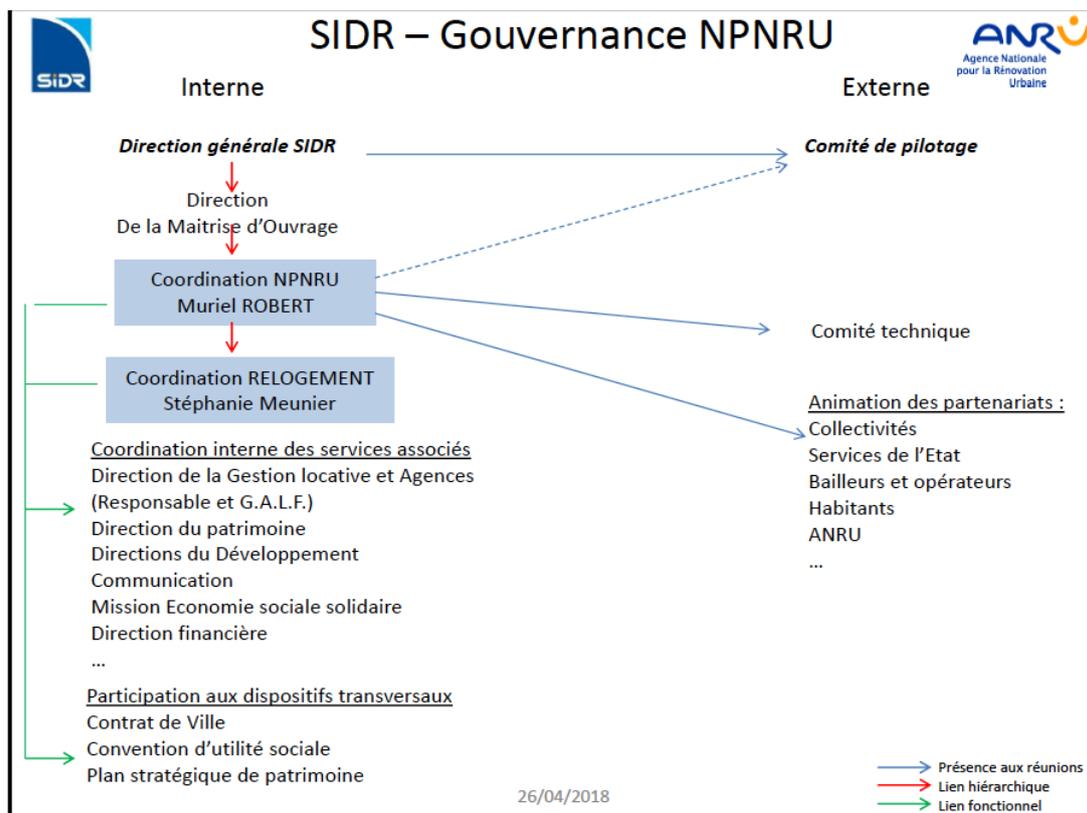
- 1 coordinatrice NPNRU,
- 1 coordinatrice Relogement,
- 2 assistantes,
- 2 conseillers sociaux,
- 1 chargé de mission économie sociale et solidaire,
- 1 responsable financier.

En phase de conventionnement, l'équipe sera complétée par :

- Des chargés d'opérations et de travaux affectés aux programmes à réaliser.
- D'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale intervenant pour accompagner les locataires au cours de la réhabilitation des logements ou lors de leur relogement dans le cas d'une démolition.
- Du personnel de l'agence (responsable d'agence, gestionnaire de clientèle, chargé de clientèle, agent de proximité, conseillère sociale) de par sa connaissance du « terrain ».

**La coordinatrice NPNRU** est l'interlocutrice privilégiée de la direction de projet et de l'OPC urbain pour chacun des projets. Elle a pour mission :

- de représenter la SIDR au sein de toutes les instances techniques des projets, auprès des différentes parties prenantes (Collectivités, opérateurs, services de l'Etat, habitants...)
- de piloter et coordonner l'intervention des différents services et notamment d'assurer la coordination avec le chargé de mission interne Contrat de Ville.
- de participer aux actions transversales menées par la Ville dans les domaines de l'insertion, de la concertation et de l'animation.



## SHLMR :

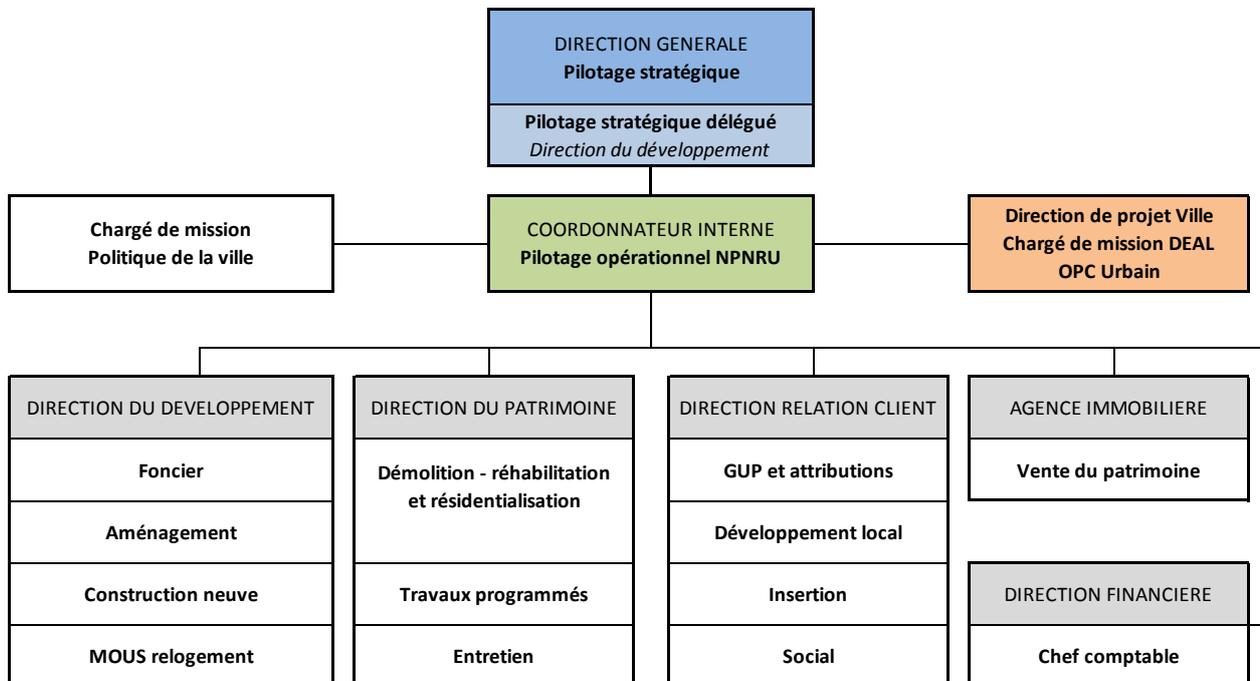
La politique générale de la SHLMR, de territoire et arrêtée par son conseil d'administration en vue notamment de construire la ville de demain aux côtés des collectivités, est pilotée par son directeur général.

Si le pilotage stratégique du NPNRU est délégué à la directrice du développement, les programmes dont elle est maître d'ouvrage est assurée par son coordonnateur interne.

Ce dernier, notamment interlocuteur privilégié du directeur de projet de la ville, du chargé de mission DEAL et de l'OPCU :

- pilote et mobilise les services internes (cf ci-dessous) pour mener à bien les propres opérations du bailleur (démolition, construction, réhabilitation, résidentialisation ...) ou pour participer aux diverses actions partenariales, en veillant au respect des échéances au regard de celles du projet
- représente le maître d'ouvrage lors des comités techniques et autres réunions thématiques en tant que de besoin
- assiste aux comités de pilotage auprès de la Direction générale.
- assure le suivi administratif et financier de la convention tout en se chargeant des divers reportings internes et externes.
- collabore à la démarche interbailleurs, initiée dans le cadre du protocole de préfiguration avec l'élaboration du dispositif opérationnel de relogement.
- échange régulièrement avec son chargé de mission de la politique de la Ville impliqué plus largement sur les actions transversales du contrat de ville

Schéma d'organisation interne :

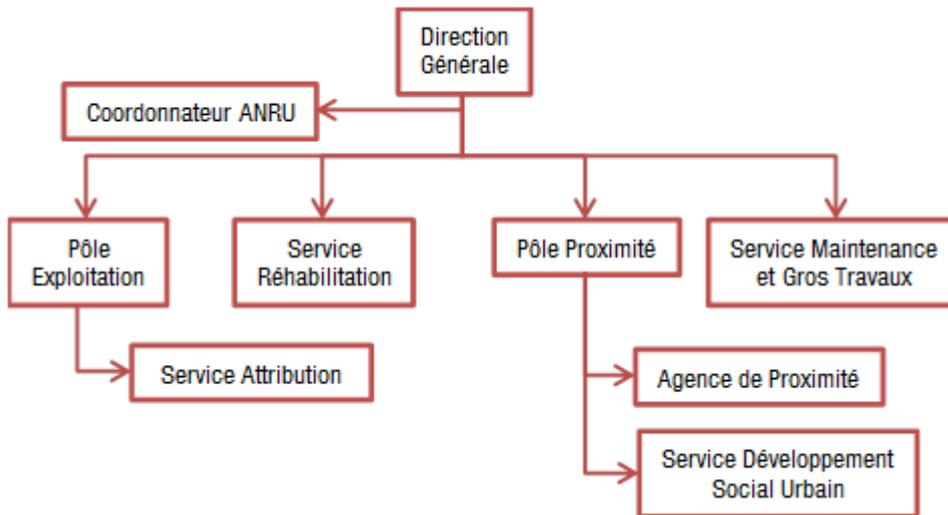


## SEMADER :

Sous l'autorité du Conseil d'Administration, la Directrice Générale pilote la mise en œuvre des opérations du NPNRU dont la SEMADER est maître d'ouvrage.

La Coordinatrice ANRU veille à la mise en œuvre et coordonne les actions tant sur le volet social, technique & financier, que sur le volet politique de la Ville en s'appuyant sur le savoir-faire des collaborateurs de son entreprise.

Schéma d'organisation interne :



## Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de Ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Principe d'une évaluation continue :

La démarche participative et de co-construction de projet mise en œuvre dans les projets n'implique trop souvent que les habitants les plus motivés ou les acteurs associatifs pas toujours représentatifs du plus grand nombre. Afin de mieux prendre en considération le ressenti des habitants sur les évolutions de leur environnement, il convient de mettre en œuvre une démarche évaluative, dès le début du projet et pendant toute sa durée, sur un même panel et à intervalle régulier.

Objectifs de l'action :

- Permettre une évaluation en continu du ressenti des habitants au regard du projet en cours ;
- Permettre une analyse fine et hiérarchisée des ressentis exprimés (choix des items) ;
- Permettre de réorienter l'action suivant les priorités exprimées.

Descriptif :

- Mise en œuvre d'une enquête préalable de perception des lieux de vie et du niveau de satisfaction des actions auprès des locataires résidant dans ces « quartiers prioritaires » ;
- Analyse des résultats selon la méthodologie d'analyse dite Tetraclasse de Llosa afin d'évaluer le bien-être social dans les projets urbains. Cette méthodologie est appliquée dans le domaine du

marketing classique ou pour l'amélioration des services publics (Québec innovant à La Réunion car jamais mis en œuvre.

## Article 8. L'accompagnement du changement

### Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de Ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain. Il vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

Le dispositif de gestion urbaine de proximité mis en œuvre, dans le cadre de l'ANRU 1 ayant démontré ces effets positifs sur la transformation et la gestion du cadre de vie des habitants, celui-ci a été redéployé dès la phase protocole de préfiguration sur le périmètre NPNRU. Redéployé et conforté, compte-tenu de l'extension du périmètre, par le recrutement d'un chargé de mission dédiée au sein de l'équipe ANRU.

Ce dispositif est fondé sur l'organisation trimestrielle :

- d'un diagnostic en marchant inter-partenaire auquel sont conviés un représentant de chaque bailleur (agent de secteur), un représentant des services environnement et voirie de la Ville, un représentant de la police municipale et du contrat de Ville, un représentant du TCO, les conseillers citoyens du périmètre.  
Ce diagnostic permet un recensement systématique des effractions constatées ou des points à traiter.
- d'un comité technique qui permet, à partir du diagnostic posé :
  - de préciser la carte des domanialités et les secteurs d'intervention de chacun
  - d'alerter sur des situations d'urgence : sanitaire, sécuritaire, propreté urbaine, vivre ensemble
  - d'identifier les opérateurs compétents
  - de préciser les modalités et le calendrier d'intervention
  - les mesures correctives à apporter aux dispositifs en place : contrat de maintenance ou autres
  - d'évaluer la réactivité des opérateurs et des évolutions qualitatives ou non constatées sur le périmètre

Cette démarche vient alimenter un diagnostic global du site et du fonctionnement des différents opérateurs qui nous permettra :

- d'élaborer un plan d'action thématique à l'échelle et pendant la durée du projet,

- d'élaborer un volet annualisé qui permette de suivre et de s'adapter trouvant une articulation financière avec la programmation du contrat de Ville et de la convention TFPB,
- de formaliser l'ensemble de ces engagements dans une charte GUP qui sera présentée en revue de projet pour validation

L'implication des habitants dans ce dispositif est recherchée au travers notamment la mise en place d'un réseau de « lanceurs d'alerte » qui permette en continu de signaler des situations d'urgence pour une intervention rapide des opérateurs.

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

Les maîtres d'ouvrage financés par l'Anru s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la Ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de Ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'Anru fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Une charte d'insertion en cours d'élaboration sera présentée en revue de projet pour validation. Elle prévoit

- une coordination, dans la gestion de clause, confiée à une chargée de mission Insertion interne à l'équipe ANRU. Elle constitue le référent identifié par l'ensemble des partenaires emploi/formation, par le public cible et par les entreprises à chaque étape du processus.
- un public cible et prioritaire : les demandeurs d'emploi, sans conditions de sexe ni d'âge du périmètre NPNRU
- Une instance de pilotage : le comité technique insertion

### Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Dans le cadre des opérations d'investissements de la tranche 1 du projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

Tranche 1	Montant d'investissement en €	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet	<b>79 655 412</b>	853 450 h	5%	42 673 h
SIDR	11 410 424	122 255 h	5%	6 113 h
SHLMR	352 368	3 775 h	5%	189 h
Constructeur	37 730 000	404 250 h	5%	20 213 h
Ville	30 162 619	323 170 h	5%	16 159 h

Le calcul des heures travaillées est effectué selon la formule suivante :

$$\text{Nb d'heure} = \text{Montant d'investissement} * 30\% / 28\text{€ de l'heure}$$

Dans laquelle :

- le montant investissement correspond au montant total du coût HT de la maquette financière Anru auquel s'ajoute le total des investissements en requalification et reconstitution de l'offre locative sociale financés par la LBU
- le taux de 30% correspond à la part de la main-d'œuvre dans le montant total d'investissement qui détermine le nombre d'heures travaillées sur la base d'un coût horaire de 28€ de l'heure

**Le TCO et la SEMADER ne disposent pas d'opérations en maîtrise d'ouvrage propre dans le cadre de la tranche 1 de travaux, c'est pourquoi ils n'affichent pas d'objectifs d'insertion au regard de cette programmation.**

- *Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité et modalités de mise en œuvre*

La mise en œuvre des engagements d'insertion pris par chaque maître d'ouvrage au titre de la gestion urbaine de proximité se décline de la façon suivante :

- Concernant les bailleurs, l'objectif de 10% sera poursuivi sur les contrats de maintenance du parc locatif social et dans le recrutement des personnels techniques ou sociaux intervenant directement sur le quartier : agents de médiation, agent de secteur, gardiens, adultes relais.
- Concernant la Ville l'objectif de 10% sera recherché dans les recrutements du service environnement au titre des contrats temporaires
- *Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain*
  - recrutement au sein de l'équipe NPNRU une personne originaire du quartier, sous statut adulte relais en charge de la médiation sociale avec les habitants
  - stratégie de recrutement au sein du futur groupe scolaire de personnes originaires du quartier.
- *Objectifs qualitatifs en matière d'insertion*

Le contrat de ville (2015-2020) propose deux orientations en matière d'économie, d'insertion et d'emploi :

- Favoriser le développement de l'activité économique au bénéfice des habitants des quartiers. Cela passe par :
  - une meilleure connaissance du tissu économique existant
  - une connaissance des niches d'activités à optimiser pour répondre à des nouveaux besoins de services.
  - un accompagnement à l'émergence de structures de l'ESS.
  - Le soutien à la création d'entreprise
- Améliorer l'accès des publics aux dispositifs. Cela passe par :
  - la construction d'un partenariat opérationnel entre les acteurs de la formation et de l'emploi pour apporter une réponse globale et coordonnée aux personnes demandeurs d'emploi. La gestion de la clause d'insertion dans les marchés publics nécessite cette organisation.
  - la création de maillons manquants entre le public et les dispositifs. C'est notamment le rôle de la chargée de mission insertion de l'équipe ANRU.
  - l'amélioration de l'employabilité des jeunes et des femmes
  - diffuser autrement l'information

Le diagnostic local de l'emploi a mis en évidence le positionnement critique des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute au regard des indicateurs économiques : taux de chômage, jeunes non scolarisés et sans diplôme,

niveau de formation, jeunes vulnérables, qui présentent tous un niveau supérieur à la moyenne portoise et de près de 20 points à la moyenne du TCO.

Cette situation atteste de la précarité prégnante qui caractérise une grande partie de ces habitants et notamment des populations jeunes sorties sans diplôme et sans qualifications du système scolaire.

La systématisation, dans le cadre du NPNRU, des clauses d'insertion au profit des demandeurs d'emploi du périmètre constitue un volet d'une démarche plus ambitieuse qui souhaite réinscrire les personnes dans un parcours d'insertion durable passant notamment par un processus de qualification professionnelle.

Afin d'évaluer sur la durée du projet l'efficacité de cette démarche, la Ville et ces partenaires emploi/formation définissent collectivement les objectifs suivants :

Les cibles définies ci-dessous seront quantifiées avec présentation en revue de projet pour validation.

Objectif	Indicateur	Cible
<i>Engager les Demandeurs d'Emploi (DE) dans des parcours de formation</i>	- Nombre et type d'actions de formations mises en œuvre avant, pendant et après les mises en situation d'emplois - Nombre de personnes engagées dans des parcours qualifiant	<i>Demands d'emplois jeunes ou adultes non qualifiés</i>
<i>Remettre les DE en situation de travail de longue durée</i>	- Nombre de contrats et nombre d'heures travaillées dans des cycles de 36 mois (emplois francs)	<i>DE de longue durée et jeunes primo-salariés</i>
<i>Lutter contre les situations de précarité répétées</i>	- Nature des contrats proposés aux DE - pérennisation des postes en CDI - part de l'intérim dans les contrats proposés - part des contrats en alternance dans les contrats proposés	<i>Primo demandeurs d'emploi ou DE longue durée</i>
<i>Créer les conditions d'une réelle employabilité</i>	- Action de préparations proposées aux DE avant positionnement dans l'emploi - Actions mises en œuvre en cas de non recrutement ou en cas de ruptures de contrats	<i>Primo demandeurs d'emploi ou DE avec faible expérience professionnelle</i>
<i>Favoriser la mixité dans les champs professionnels</i>	- Nombre de positionnement des DE féminins - Actions de formations préalables pour favoriser le positionnement des DE féminins sur les métiers du bâtiment	<i>DE féminins</i>
<i>Favoriser les réorientations professionnels vers des secteurs plus porteurs</i>	- Nombre de parcours de réorientation professionnels engagés - Nombre de placements dans l'emploi sur des secteurs autres que le bâtiment, les VRD ou les espaces verts.	<i>Tous publics.</i>

- Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

**La chargée de mission insertion** positionnée au sein de l'équipe ANRU et domiciliée à la Maison de projet, coordonne la mise en œuvre, l'animation et le suivi de la gestion de la clause. A ce titre, elle s'assure :

- de la bonne inscription des clauses dans les marchés et de leur bon dimensionnement suivant la technicité des lots et le volume global d'activité
- des engagements pris par les entreprises attributaires et de leur bonne réalisation : volume d'insertion, type de public, nature des contrats

Elle assure :

- le suivi des salariés dans l'emploi. A ce titre elle participe autant que possible au chantier au côté du Maître d'Ouvrage et de la maîtrise d'œuvre.
- la collecte des données attestant de la réalisation des engagements de l'entreprise : contrat de travail, détail mensuel des heures réalisées
- l'alimentation d'une base de données qui permet de suivre mensuellement la réalisation des objectifs par entreprise, par opération, par Maître d'Ouvrage.

**Le comité technique Insertion** réunit l'ensemble des partenaires locaux emploi/formation signataires de la charte. Animé par la chargée de mission, il suit :

- la bonne mise en œuvre des objectifs opérationnels et le bon fonctionnement du processus à partir des éléments de restitution recueilli.
- suit le phasage opérationnel des travaux afin de préparer les prochaines opérations par la mobilisation des mesures ou des outils permettant la préparation du public au recrutement
- met en place des programmes de formation préalable ou post emploi dans une logique de qualification des demandeurs d'emploi
- met en place des outils spécifiques liés aux travaux à réaliser : chantier insertion, marchés réservés, dispositif TAPAJ.
- prépare les sorties de contrat afin de construire les étapes suivantes pour rendre tangible la notion de parcours.

L'ensemble de ces éléments sont présentés sous forme de bilan à l'occasion des comités de pilotage NPNRU bisannuels.

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

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au quartier et à son évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

A ce titre, l'étude historique et anthropologique réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration a apporté une connaissance des lieux, des sites et des usages qui caractérisent les quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute : l'organisation spatiale en îlet favorise des espaces d'échanges et de solidarité qui sont le théâtre des pratiques et des savoirs faire individuels ou collectifs : activités formelles ou informelles, marchandes ou non marchandes. La relation étroite des habitants, notamment des anciens, avec la rivière des Galets proche du site conditionne le rapport à l'environnement.

Les actions de valorisation de la mémoire engagées dans ce projet auront notamment pour sujet de montrer et de mettre en valeur ces espaces, leur mode d'appropriation et les pratiques dans lesquelles elles s'inscrivent. Elles se déclineront sous trois formats :

#### **Collecte photographique** :

Un travail de collecte photographique confié aux habitants sera réalisé tout au long du projet pour illustrer dans leur regard et le choix des sujets, les évolutions ressenties du quartier : opération « sak nou wa ».

Ce travail permettra d'identifier un ou plusieurs référents, personnes ressources, sensibilisés au travail photographique qui pourront bénéficier sur le quartier d'un encadrement et de formations avec les partenaires portois : Village Titan, ILOI.

L'exploitation de ce fond photographique sera confiée aux écoles, aux partenariats spécifiques sera engagé avec l'école d'architecture et l'école des beaux arts du Port pour assurer la mise en scène des restitutions : expositions, projections ou autre, ateliers portraits.

Des supports de diffusion seront régulièrement produits et alimentés par un travail d'écriture initiés dans le cadre d'ateliers d'écriture, de soutien scolaire ou d'ateliers d'alphabétisation.

Un ou plusieurs sites d'exposition permanente seront ouverts au public sur le quartier.

#### **Ateliers vidéo :**

Réalisation sous forme de films témoignages documentaires ou ITW de courts métrages qui rendent compte des transformations du quartier et de la mémoire des habitants.

#### **Ville Musée :**

Initiée depuis 2011 sur les quartiers prioritaires de la politique de la Ville, l'opération ville musée se donne pour objectif la création de fresques murales sur les façades des logements collectifs sociaux ou individuels. Confiées à des artistes graphes réputés localement ou internationalement, elles permettent le concours actif des scolaires ou des artistes des quartiers en devenir.

Ces interventions qui jalonnent aujourd'hui la Ville donnent lieu à des circuits de découvertes qui permettent d'appréhender l'environnement des logements sociaux avec un autre regard.

Ces œuvres qui peuvent être éphémères quand elles concernent des lieux à détruire seront déclinées dans tous les coins et recoins du quartier afin d'y organiser un itinéraire de découverte.

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

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

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. L'ANRU ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

#### Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

##### Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

### Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

- les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
CO- CONSTRUCTION - COMMUNICATION	838- 6974018-14- 0002-001	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	COMMUNE DU PORT	53 916,00 €	50,00%	26 958,00 €	05/09/2018
VALORISATION DE L'HISTOIRE	838- 6974018-14- 0002-002	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	COMMUNE DU PORT	100 000,00 €	50,00%	50 000,00 €	05/09/2018

- L'accompagnement des ménages

Les actions et les missions d'accompagnement des ménages.

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

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	838- 6974018- 21-0003- 001	SOC IMMOB DE LA REUNION	4	2	838-6974018- 15-0001-001
Cotur Gouriet 1/2 - îlot test - 11 logements	838- 6974018- 21-0001- 003	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	11	6	838-6974018- 15-0002-001



Cotur Gouriet 3 - 3 logements	838- 6974018- 21-0001- 002	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	3	2	838-6974018- 15-0002-002
Hibiscus - 4 logements	838- 6974018- 21-0001- 001	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	4	2	838-6974018- 15-0002-003
Cotur Gouriet 1/2 - îlot central – 9 logements	838- 6974018- 21-0001- 004	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	9	5	838-6974018- 15-0002-004

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		
4 LOGEMENTS INDIVIDUELS TRANCHE 1	838-6974018-15-0001-001	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SOC IMMOB DE LA REUNION	T1/T2		12 000,00 €	05/09/18
				T3	2		
				T4/T5 et +			
COTUR GOURIET 1/2 - ILOT TEST-11 LOGEMENTS	838-6974018-15-0002-001	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	T1/T2		42 000,00 €	05/09/18
				T3	3		
				T4/T5 et +	3		
COTUR GOURIET 3-3 LOGEMENTS	838-6974018-15-0002-002	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	838-6974018-15-0002-003	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	838-6974018-15-0002-004	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		

Une convention spécifique mise à disposition par l'ANRU devra être signée entre le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage à l'origine du relogement des ménages, le ou les organisme(s) HLM accueillant les ménages concernés, et l'ANRU, en amont de la demande de décision attributive de subvention.

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**

- Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
Equipe projet Ville	838-6974018-14-0002-003	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	COMMUNE DU PORT	2 100 000 €	70%	1 470 000 €	05/09/2018

- Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain. Sans Objet.

- La coordination interne des organismes HLM

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
Equipe projet SEMADER	838-6974018-14-0001-001	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SEMADER	475 000 €	50%	237 500 €	05/09/2018

## Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

- La démolition de logements locatifs 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	838-6974018-21-0001-001	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	838-6974018-21-0001-002	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	838-6974018-21-0001-003	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	838-6974018-21-0001-004	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	325 690,00 €	90,00%	293 121,00 €	05/09/2018
COTUR GOURIET 1/2 – ILOT CENTRAL - 10 LOGEMENTS	838-6974018-21-0002-001	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	838-6974018-21-0002-002	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

- Le recyclage de copropriétés dégradées **SANS OBJET en première phase**

- Le recyclage de l'habitat ancien dégradé **SANS OBJET**

- **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	838-6974018-24-0001-001	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	838-6974018-24-0001-002	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	838-6974018-24-0001-003	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	838-6974018-24-0001-004	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	COMMUNE DU PORT	238 815,49 €	70,00%	167 170,84 €	05/09/2018

### Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) SANS OBJET FINANCEMENT LBU**
- **La production d'une offre de relogement temporaire SANS OBJET**
- **La requalification de logements locatifs sociaux SANS OBJET FINANCEMENT LBU**
- **La résidentialisation de logements**
  - La résidentialisation de logements locatifs 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 – 37 logements	838-6974018-34-0001-001	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	838-6974018-34-0002-001	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	838-6974018-34-0002-002	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	838-6974018-34-0002-003	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	838-6974018-34-0002-004	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	838-6974018-34-0002-005	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SOC IMMOB DE LA REUNION	164 544,56 €	40,00%	65 817,82 €	5/09/2018

- **La résidentialisation de copropriétés dégradées SANS OBJET en première phase**
- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée SANS OBJET en première phase**
- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété SANS OBJET FINANCEMENT LBU**

- La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité

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
Ensemble groupe scolaire et maison de quartier	838-6974018-37-0001-001	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	COMMUNE DU PORT	8 532 516,12 €	70,00%	5 972 761,28 €	05/09/2018

- La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique **SANS OBJET en première phase**

Article 9.1.2 [le cas échéant] Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Le tableau ci-dessous reprend en synthèse l'ensemble des opérations bénéficiant d'une majoration des aides de l'Agence au regard de leur caractère d'excellence. Il permet de récapituler les majorations intégrées dans l'article 9.1.1 et de préciser les objectifs fixés. **SANS OBJET**

## Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

En tant qu'autorité gestionnaire du programme opérationnel européen 2014-2020, la Région Réunion sera sollicitée au titre de la mesure FEDER 7.02 « restructuration urbaine des quartiers sensibles » pour cofinancer la requalification des espaces publics de l'avenue Roméro dans la réalisation du projet d'aménagement « de parc à parc ». Le financement de cette action par le FEDER avec une participation régionale au titre des contreparties, est conditionné à la décision favorable de la Commission Permanente Régionale.

Un dossier, basé sur la réalisation d'un Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) est en cours de préparation et devra être présenté aux services instructeurs au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 afin de garantir, en cas de validation, un démarrage effectif des travaux avant le 31/12/2020.

## Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

L'ensemble des opérations du programme financé par l'Anah est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont **présentées ci-après**.

Libellé	Maitre d'ouvrage	Assiette subventionnable	Taux	Montant	Date lancement	Durée
Diagnostic co-propriété Ecumes	Ville	70 000 €	50%	35 000 €	2 – 19	2

## Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme financé par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C6. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Libellé	Maitre d'ouvrage	Assiette subventionnable	Taux	Montant	Date lancement	Durée
AMO qualité urbaine et environnemental	Ville	250 000 €	50%	125 000 €	2 <sup>ème</sup> semestre 2019	10 semestres
AMO Conduite de projet OPCU	Ville	250 000 €	50%	125 000 €	2 <sup>ème</sup> semestre 2019	10 semestres
Mission d'évaluation	Ville	100 000 €	50%	50 000 €	2 <sup>ème</sup> semestre 2019	10 semestres
Etudes EPARECA	EPARECA	25 642 €	33%	8 547 €	1 <sup>er</sup> semestre 2019	1 semestre

## Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

## Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

## Ministère de l'outre-mer : financement LBU

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	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
<b>LBU VENANT SE SUBSTITUER AUX FINANCEMENTS ANRU</b>								
Port 212 <i>Réhab.</i>		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	1 166 409 €	25%	291 600 €	2 – 20	8
Anatole France <i>Réhab.</i>		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	2 794 037 €	28%	777 600 €	1 – 22	14
Port 16 <i>Réhab.</i>		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	1 778 069 €	34%	612 000 €	1 – 22	8
Reconstitution de l'offre hors Commune <sup>(3)</sup>		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 <sup>(3)</sup>		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	Bailleurs	10 500 000 €	16%	1 645 000 €	1 – 19	16
<b>LBU AUTRE</b>								
Création de logements Acc aidée <sup>(2)</sup>		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	Privé	3 450 000 €	15%	506 000 €	1 – 20	16



<i>Equipe habitat</i>		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	Ville/TCO	2 150 000 €	33%	709 500 €	1 – 19	20
<i>Acquisition-amélioration parc ancien <sup>(1)</sup></i>		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	Ville	145 200 €	45%	65 340 €	1 – 20	16
<i>Acquisition-amélioration parc ancien <sup>(1)</sup></i>		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SHLMR	193 600 €	45%	87 120 €	1 – 20	16
<i>Amélio –parc ancien</i>		97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	Privé	880 000 €	45%	396 000 €	1 – 20	16

(1) L'acquisition-amélioration du parc ancien concerne les locataires du parc LLTS ville ou SHLMR souhaitant à la fois acquérir et améliorer le logement qu'ils occupent.

(2) Il s'agit d'accession sociale de type LES ou d'accession aidée de type PTZ

(3) La reconstitution de l'offre locative sociale soit 210 logements pour la tranche 1 de la convention se fait sur le territoire communal hors QPV (70 LLTS) et sur le TCO (140 logements). Elle correspond au nombre de logements locatifs sociaux démolis au titre de la tranche 1 : 66 LLS + 144 LLS Herbert Spencer.

### Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 du volet « quartiers » de l'action TI

Actions cofinancées par le Programme d'Investissements d'avenir (PIA) au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) : programme d'études de la phase de maturation du projet d'innovation :

Libellé précis	Périmètre secteur concerné	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention du PIA	Montant prévisionnel de subvention du PIA	Autres cofinancements (y compris fonds propres)	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
<i>Diagnostic et préconisations pour la promotion de l'éco-mobilité et des modes de déplacements doux, et l'implantation d'un garage solidaire</i>	1 <sup>ère</sup> /2 <sup>ème</sup> courone	Ville de Le Port	25 000€	40%	10 000€	Ville:15 000€	28/12/2017	4
<i>Mission d'accompagnement à la structuration des filières d'économie locales et informelles</i>	1 <sup>ère</sup> /2 <sup>ème</sup> courone	Ville de Le Port...	25 000€	40%	10 000€	Ville:15 000€	2/12/2017	4
<i>Etude relative à l'économie circulaire et la valorisation des déchets</i>	1 <sup>ère</sup> /2 <sup>ème</sup> courone	Ville de Le Port...	25 000€	80%	20 000€	Ville : 5 000€	28/12/2017	4
<i>Mission d'Ingénierie pour le développement d'une agriculture urbaine de proximité à l'échelle du quartier</i>	1 <sup>ère</sup> /2 <sup>ème</sup> courone	Ville de Le Port...	25 000€	80%	20 000€	Ville : 5 000€	28/12/2017	4

<i>Etude de faisabilité et de définition des modalités de mise en œuvre expérimentale d'un fonds mutualisé de travaux pour une intervention en réhabilitation groupée sur plusieurs logements</i>	1 <sup>ère</sup> /2 <sup>ème</sup> courone	Ville de Le Port...	15 000€	80%	12 000€	Ville : 3 000€	28/12/2017	4
<i>Mission d'ingénierie pour la conception et la mise en œuvre d'un processus complet d'auto-conception et d'auto-réhabilitation accompagnées</i>	1 <sup>ère</sup> /2 <sup>ème</sup> courone	Ville de Le Port...	35 000€	80%	28 000€	Ville : 7 000€	28/12/2017	4

Actions cofinancées par le Programme d'Investissements d'avenir (PIA) au titre du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI) : plans d'actions de la phase de mise en œuvre du projet d'innovation :

*Ces opérations seront complétées par avenant après validation du plan d'actions susmentionné par le comité de pilotage « ANRU+ » prévu le 10 décembre 2019, et sa confirmation subséquente par le comité de pilotage « Territoires d'innovation » et par décision de financement du Premier ministre.*

Envoyé en préfecture le 11/05/2023

Reçu en préfecture le 11/05/2023

Publié le 11/05/2023



ID : 974-219740073-20230502-DL\_2023\_064-DE

## Article 10. Le plan de financement des opérations

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA. Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

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

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 Caisses des Dépôts au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA n'est pas encore arrêtée.



Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8, pour un montant de **3 434 423,50 € de subventions**.

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

### **Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU**

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

### **Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services**

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement.

### **Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah**

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

### **Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts**

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

### **Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés**

Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 et au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») et la ou les convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'Ami ANRU+, ce, sous réserve de la validation par le premier ministre.

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

### Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

#### Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

#### Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,

- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

### **Article 12.3 Les points d'étape**

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de

son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

### **Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF**

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

### **Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet**

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

### Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

A ces titres, certaines actions du projet inscrites au plan guide global, nécessitent des études complémentaires pour en préciser le programme ou n'interviendront que plus tardivement dans le calendrier opérationnel global. Ces actions seront représentées ultérieurement pour avis en Comité d'Engagement. Il s'agit de :

- La démolition partielle de l'opération Rico Carpaye (SEMADER) soit 116 logements. L'option d'une réhabilitation/résidentialisation totale du bâtiment sera étudiée en s'appuyant sur un diagnostic technique du bâti et du peuplement ainsi que la faisabilité économique d'opérations de construction dans une volumétrie cohérente avec le front urbain.
- La résidentialisation de Rico Carpaye sur la partie de l'opération non démolie qui fera l'objet d'une réhabilitation.
- L'aménagement des Ilets. La méthodologie de coconstruction élaborée sur l'ilot test sera déployée sur l'ensemble des ilets identifiés du périmètre. Elle permettra de finaliser pour chacun d'entre eux un scénario d'aménagement, un programme de travaux et un statut juridique pour les espaces communs en partage. Ces travaux seront pris en compte dans un bilan d'aménagement qui intégrera les recyclages de l'habitat ancien dégradé.
- L'aménagement de l'avenue Rico Carpaye. La requalification de cette avenue d'un très large gabarit (40m) est en partie liée au passage d'un TCSP. Cette action menée en maîtrise d'ouvrage TCO mobilisera à la fois des financements Européens pour la réalisation du plateau TCSP et des financements ANRU pour la requalification de la voie hors plateau TCSP : contre-allées, coulée verte.
- La démolition de l'école maternelle Ariste Bolon après livraison du nouveau groupe scolaire sur l'ancien site Herbert Spencer, pour la réalisation d'une ferme urbaine.
- La démolition de l'école maternelle Rico Carpaye située au sein même de la résidence mais propriété foncière de la Ville.
- La résidentialisation de Port 16
- Dispositif de minoration de loyer pour le relogement de 17 familles dont 2 de la SIDR et 15 de la SHLMR
  
- En matière économique, le projet prévoit notamment :
  - La requalification des locaux de l'école primaire pour accueillir une pépinière d'entreprise de l'économie sociale et solidaire : le village ESS
  - La création d'une « halle des métiers »
  - La création de commerces de proximité sur la future place Spencer
  - La création d'une ferme urbaine sur le foncier libéré par la démolition de l'école primaire.



Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

### Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

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

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle seront précisées par une note d'instruction du directeur général.

### Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

## **Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle**

### **Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU**

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictées postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

### **Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements**

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

## Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

## Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

## Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

### 14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévues au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le **1er semestre 2019**, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le **1er semestre 2029**,

### 14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde<sup>3</sup> de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

3 *Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.*



## Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

## TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

### Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouveau Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

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

### Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit** pour une mise en ligne sur le site internet [www.anru.fr](http://www.anru.fr).

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

### Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

#### Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.



En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement mentionner l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional de l'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication locale de l'Agence ou du porteur de projet.

## Article 17.2 Signalétique

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

## TABLE DES ANNEXES

### A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à la SHLMR – sans objet

### B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

- B1 Description des contreparties foncières pour la SHLMR (des apports en faveur de la mixité)
- B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

### C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

- C1 Echancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'ensemble des opérations à élaborer pour la première 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 Convention de programme signée avec l'Anah et échancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant – Sans objet
- C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts
- C7 Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant (à intégrer par avenant en 2020).
- C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau Agora signé de l'avenant au protocole)<sup>4</sup>

#### **D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :**

- D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)
- D2 Le traitement des Ilets : notice d'opportunité

<sup>4</sup> Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal



## Signatures:

Le/La Directeur général  
de SIDR

DocuSigned by:

**Jacques Durand**

DA43208E1C664EF...

Le/La Directrice générale  
de SEMADER

DocuSigned by:

**Anne Sery**

F8924FBD6B414D4...

Le/La Directeur général  
de SHLMR

DocuSigned by:

**Gilles Tardy**

C0DB2213622A412...

Le/La Directrice du renouvellement urbain  
de ACTION LOGEMENT  
Par délégation du DG d'Action Logement Services

DocuSigned by:

**Delphine Sangodeyi**

9EBEDED8E35A40A...

Le/La Directrice Régionale  
de Caisse des dépôts et consignation

DocuSigned by:

**Nathalie Infante**

C025E496B78C437...

Le/La Président  
de TCO  
Joseph sinimalé

DocuSigned by:

**Joseph Sinimale**

12C6D0C41503461...

Le/La Maire  
de Ville de Le Port

DocuSigned by:

**Olivier Hoarau**

3314E50F11274DF...

Le/La Préfet

de Préfecture de la Réunion

DocuSigned by:

Jacques Bi

32696D20CBBE4E9...

Envoyé en préfecture le 11/05/2023

Reçu en préfecture le 11/05/2023

Publié le 11/05/2023

ID : 974-219740073-20230502-DL\_2023\_064-DE



Le/La Délégué territoriale adjointe

de ANAH

DocuSigned by:

Isabelle Rebattu

D8FF374AFE7E418...

Le/La Directeur Général

de ANRU

DocuSigned by:

Nicolas Grivel

B358B888D27647C...

## ANNEXE A - Présentation du projet

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à la SHLMR – sans objet.

PLAN DE SITUATION  
DES PROJETS  
ANRU



Nouveau Programme National  
de Renouvellement Urbain  
2014-2024

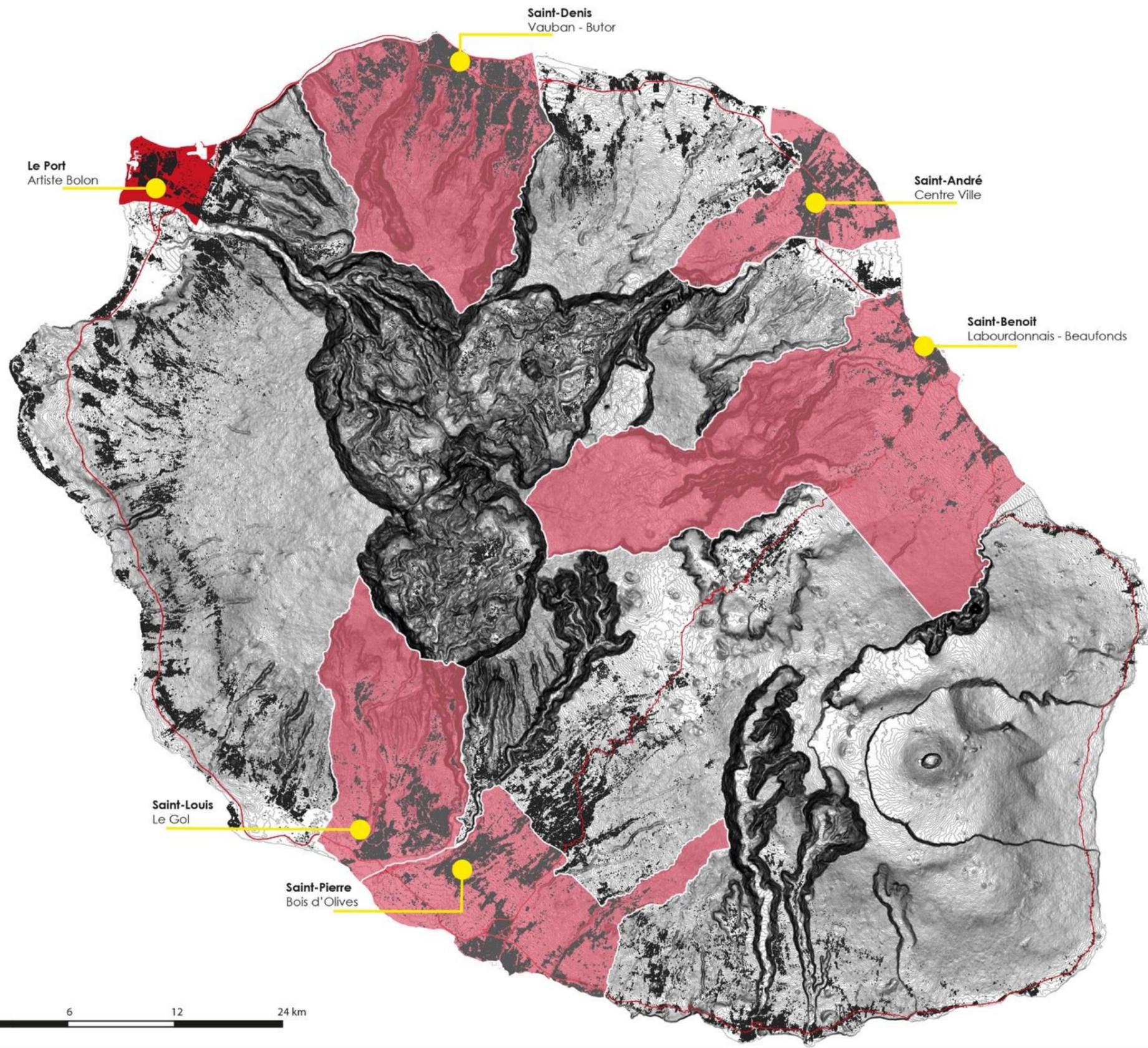
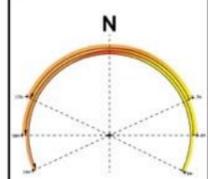
Indice	Echelle
A1	/

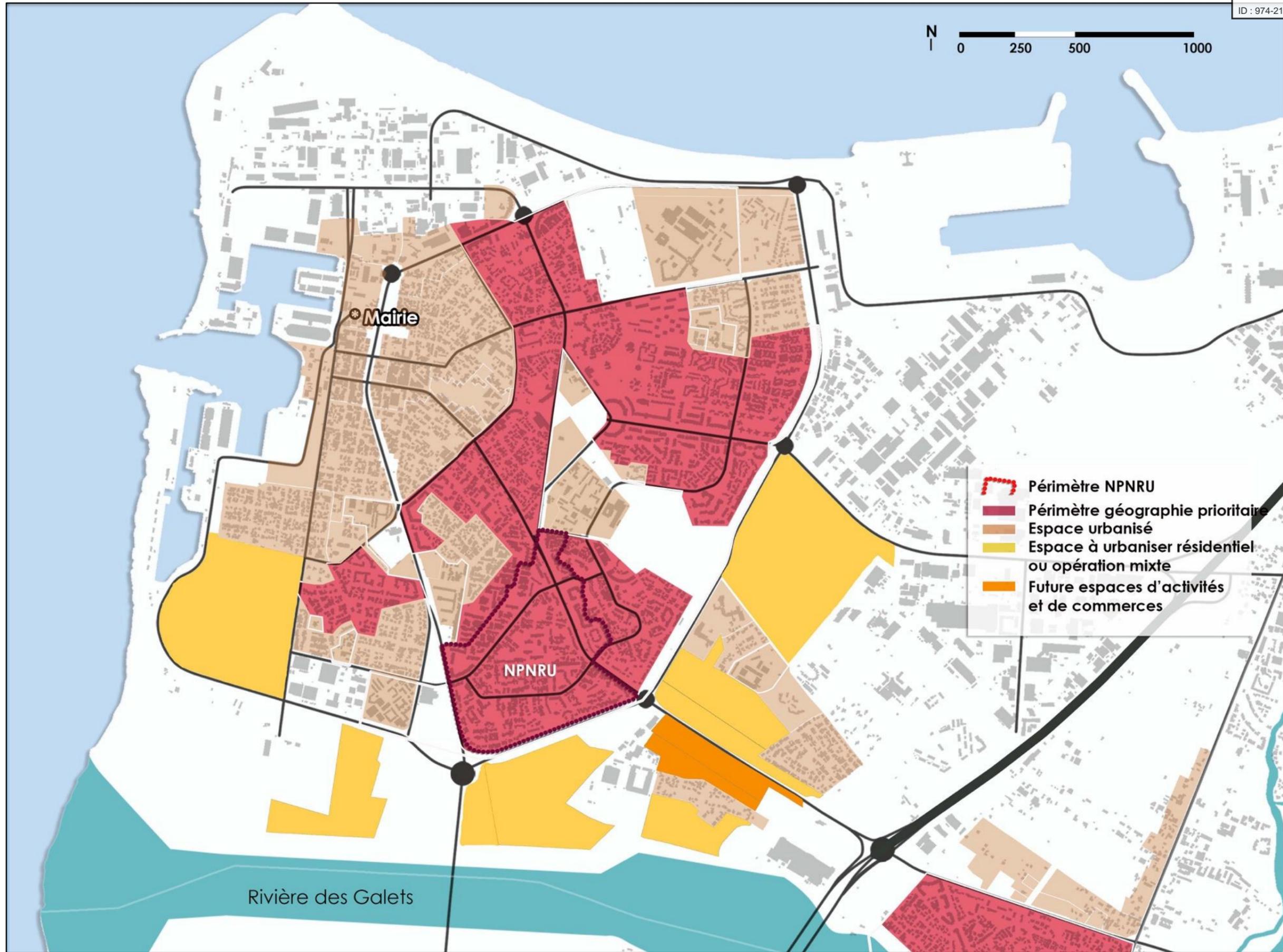
LEGENDE

NPNRU :

- Commune du Port
- Autre communes concernées par un projet ANRU

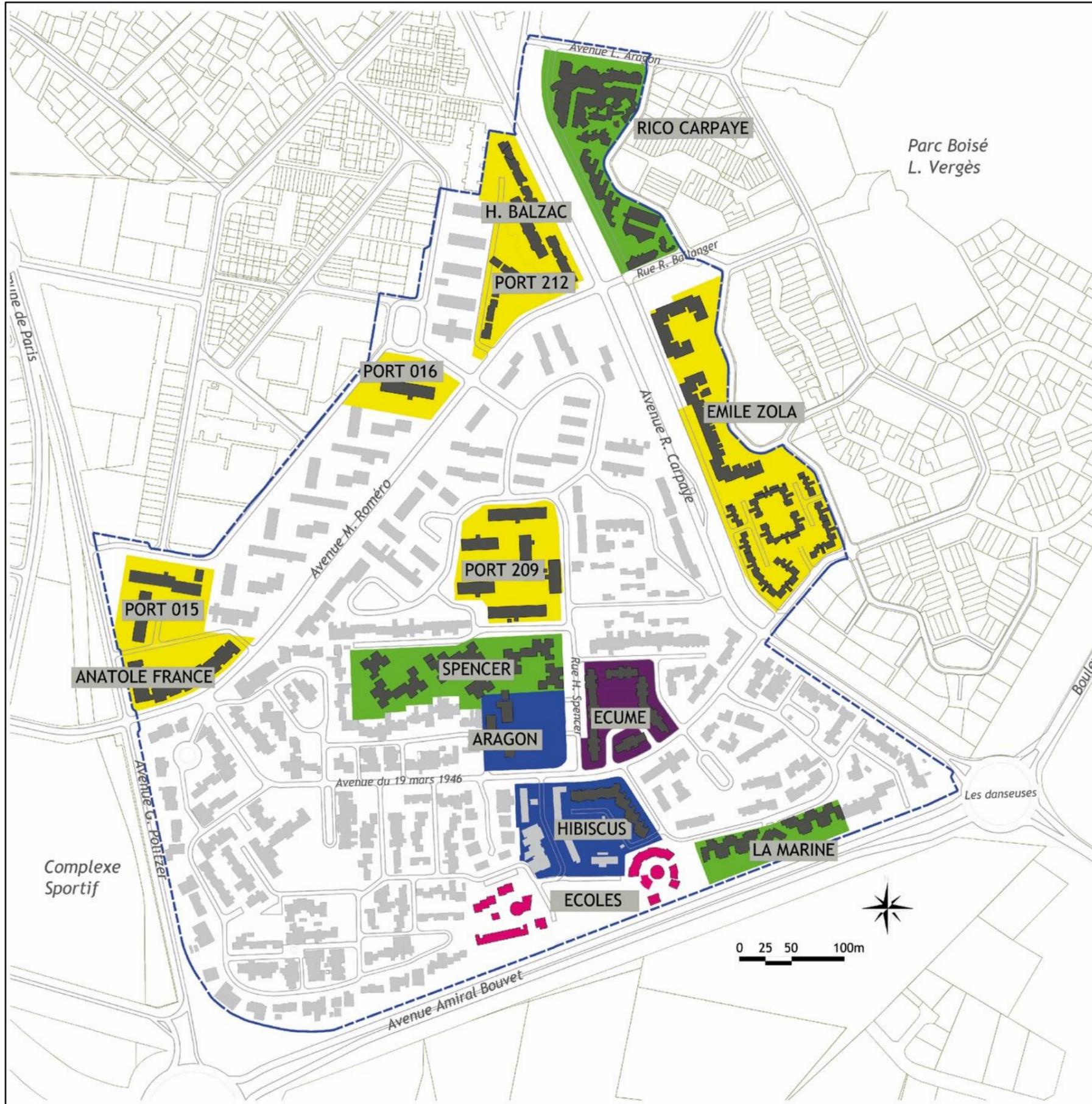
DONNEES CLIMATIQUES





- Périmètre NPNRU
- Périmètre géographique prioritaire
- Espace urbanisé
- Espace à urbaniser résidentiel ou opération mixte
- Future espaces d'activités et de commerces

A1



### CARTE DU PATRIMOINE COLLECTIF DES ORGANISMES HLM ET EQUIPEMENTS

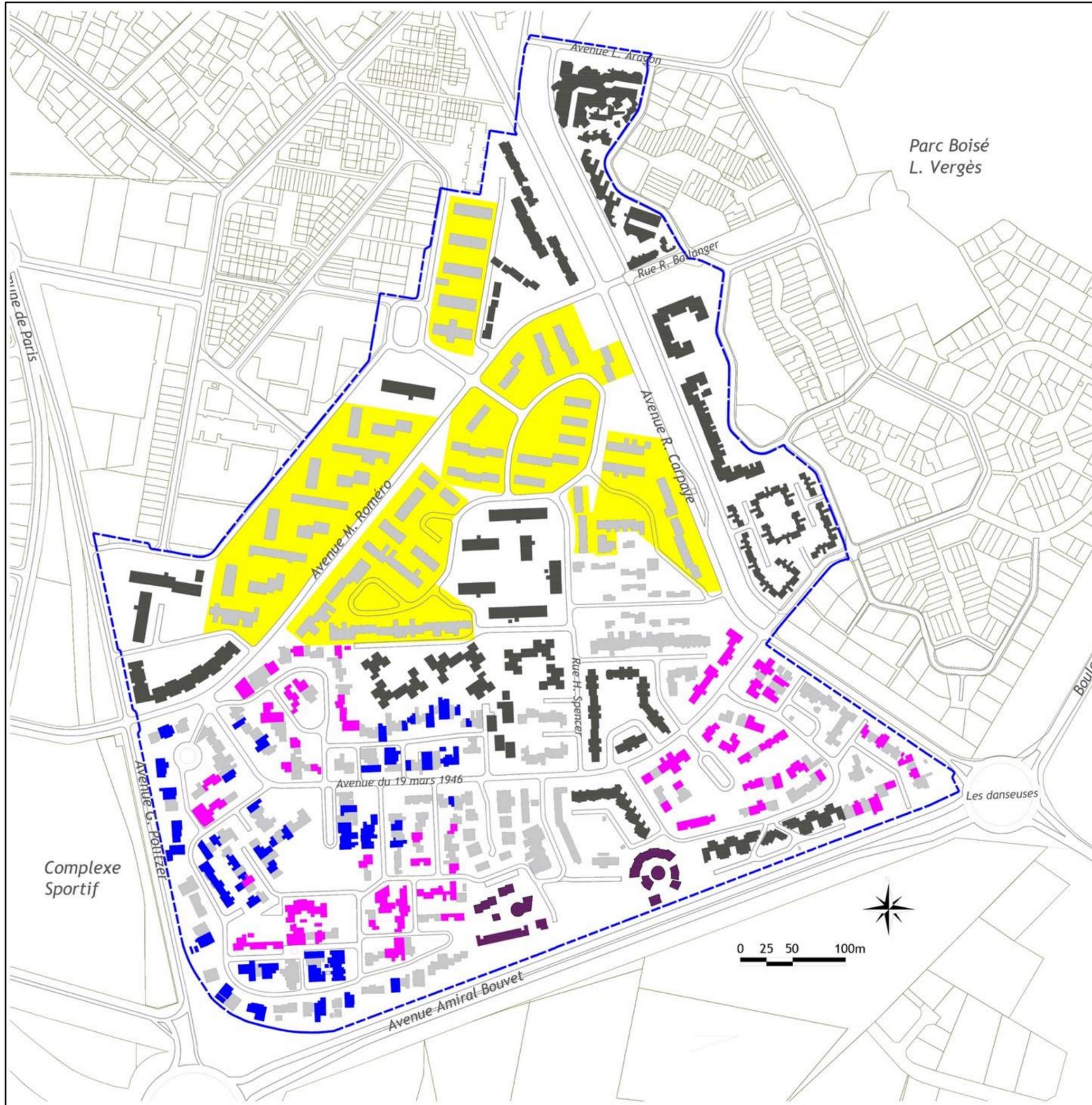
MAI 2019

-  Périmètre ANRU
-  SEMADER
-  SIDR
-  SHLMR
-  Copropriété dégradée
-  Individuel
-  Collectif
-  Ecoles

Source: BD TOPO, données bailleurs et communes

0 25 50 100m





### CARTE DU PATRIMOINE INDIVIDUEL DES ORGANISMES HLM ET EQUIPEMENTS

MAI 2019

- PROPRIETE**
- Périmètre ANRU
  - Copropriétés SIDR
  - Individuel SHLMR
  - Individuel commune
  - Individuel privé
  - Collectif
  - Ecoles

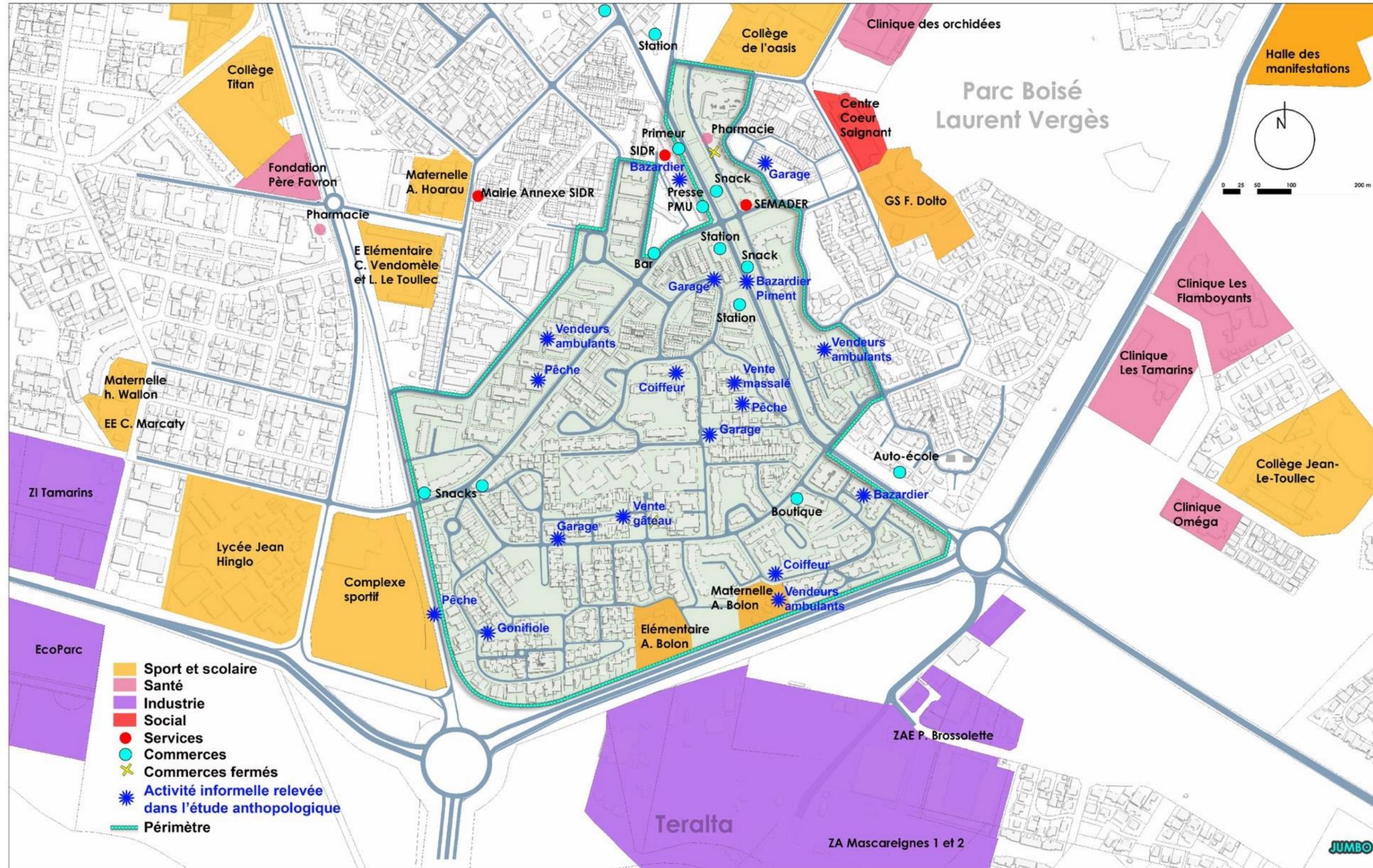
Source: BD TOPO, données bailleurs et communes



# PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIERS ARISTE BOLON/SIDR HAUTE

## Activités

Septembre 2017



A3



A3



# PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIERS ARISTE BOLON/SIDR HAUTE

## Mobilité

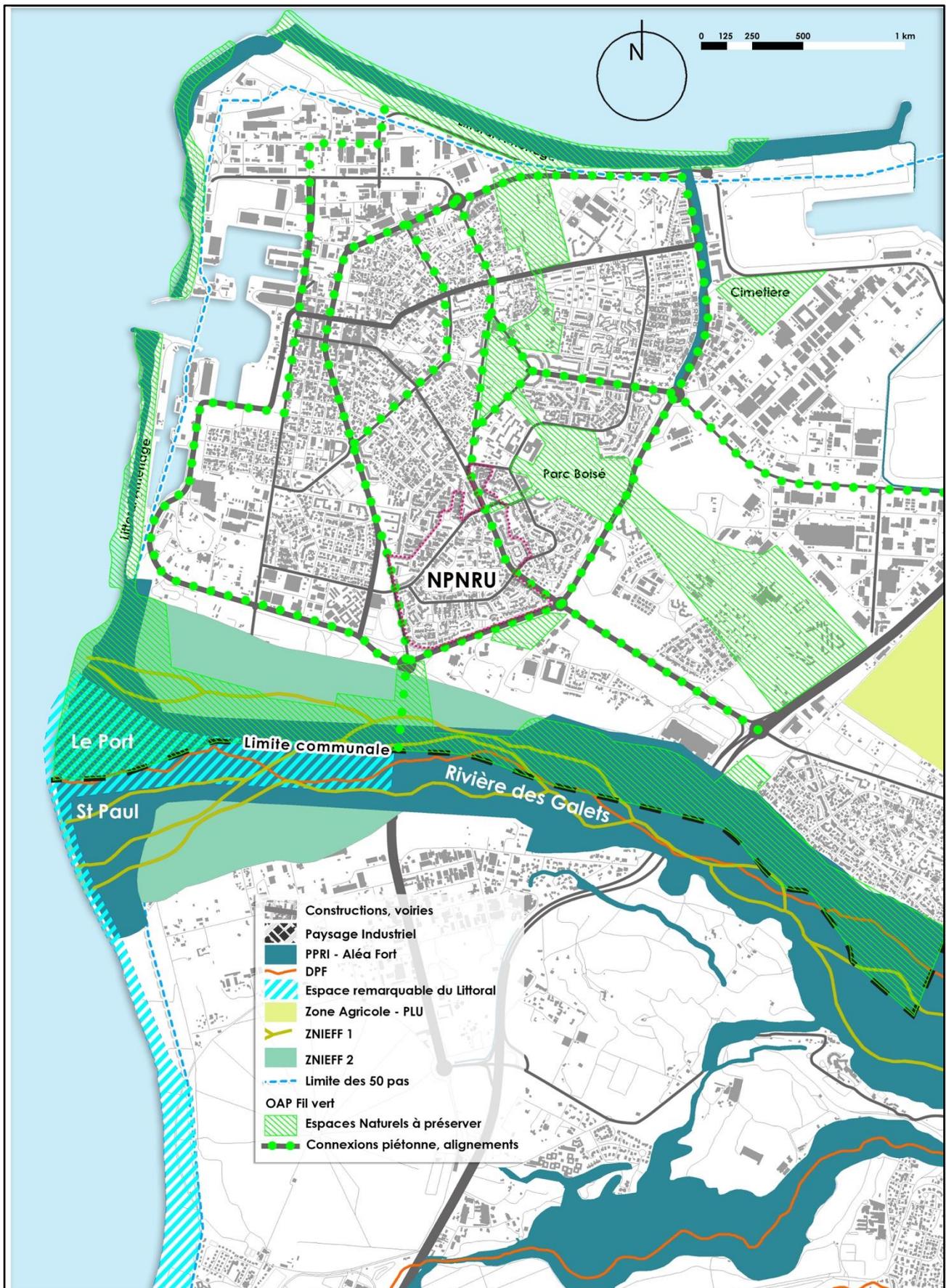


# A3

## PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIERS ARISTE BOLON/SIDR HAUTE Trame des espaces publics et accessibles



A3



## ANNEXE A4 – SYNTHÈSE DE LA PHASE PROTOCOLE

Signé en août 2016 pour une durée de deux ans, le protocole de préfiguration a été prorogé par voie d'avenant jusqu'au 31 décembre 2019 pour y intégrer suite à une validation du CE du 19 février 2018, le financement de la démolition de l'opération Herbert Spencer.

### Equipe Dédiée

Action	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Base de financement	ANRU
1 chef de projet	Ville	230 000 €	230 000 €	230 000 €	115 000 €
1 chargé de mission GUP	Ville	190 000 €	190 000 €	190 000 €	95 000 €
1 chargé de mission Insertion	Ville	190 000 €	190 000 €	190 000 €	95 000 €
Coordination interne bailleur	SEMADER	190 000 €	190 000 €	190 000 €	95 000 €

L'équipe opérationnelle portée par la Ville s'est constituée autour de quatre postes, regroupés au sein de la maison de projet, ouverte au public sur le quartier Ariste Bolon depuis juillet 2018 :

- le chef de projet
- une chargée de mission « suivi administratif et financier »
- une chargée de mission insertion
- une chargée de mission GUP

### Enquête habitat/familles

Action	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Base de financement	ANRU
Enquêtes habitat/familles	Ville	230 415 €	250 000 €	130 760 €	65 380 €

Réalisée auprès de 611 familles propriétaires ou locataires, le diagnostic a permis de clarifier la stratégie d'intervention pour les logements individuels suivant leur état caractérisé par la classification arrêtée par l'ARS:

A ce jour :

- 115 logements locatifs sont proposés à la démolition
- 93 logements privés sont proposés à la démolition
- 150 logements privés nécessitent des travaux d'amélioration importants

### Etude stratégique sur le parc social collectif

Action	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Base de financement	ANRU
Etude stratégique sur le parc locatif social	SIDR	281 830 €	305 785 €	69 800 €	27 920€
	SHLMR	56 000 €	60 760 €	22 400 €	11 200€

Etude de faisabilité: opération Rico Carpaye	SEMADER	30 000 €	32 550 €	35 784 €	17 892 €
---	---------	----------	----------	----------	----------

Prévues initialement sur l'ensemble des logements et des familles résidentes, les études stratégiques menées sur le parc locatif social collectif par la SHLMR et la SIDR l'ont été par échantillonnage soit 50% des logements en rez de chaussée et 20% des logements en étage par bâtiment ; tous les bâtiments de chaque groupe ayant été ciblés.

Cette méthodologie explique les différences entre le coût prévisionnel et le coût d'étude réalisée.

L'étude SIDR portait sur 7 groupes soit 685 logements.

L'étude SHLMR portait sur 2 groupes soit 93 logements.

L'étude portait à la fois sur :

- la tendance du marché de l'habitat
- le quartier dans la ville et dans l'agglomération
- l'immeuble dans le quartier et dans le projet urbain
- la qualité intrinsèque de l'immeuble
- le rôle social de l'immeuble

Au regard de ces éléments, seule l'opération Port 15 de la SIDR est proposée en démolition, la totalité des autres groupes étant :

- rénovés, soit dans le cadre du plan 3000, soit en mobilisant les crédits LBU
- résidentialisés avec le concours de l'ANRU

L'étude de faisabilité Rico Carpaye a permis de mettre en œuvre une démarche de concertation locative autour de l'état du site et des scénarios possibles d'aménagement et de démolitions partielles.

## Equipements publics : stratégie de programmation

Action	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Base de financement	ANRU
Equipements publics: stratégie de programmation	Ville	15 000 €	16 275 €	18 000 €	9 000 €

A partir des éléments recueillis autour de la concertation menée par le CAUE sur le devenir potentiel du site Spencer après démolition, le cabinet Menighetti en charge de l'étude a réalisé :

- une analyse des équipements existants à l'échelle de la commune et du quartier,
- les éléments de perspectives démographiques,
- les besoins exprimés par les habitants.

Il ressort de cette analyse le projet d'un ensemble d'équipement localisé sur le site Spencer regroupant un groupe scolaire : écoles maternelle et élémentaire ; un plateau sportif ; des équipements de quartiers mutualisés.

## Espaces publics : stratégie de programmation

Action	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Base de financement	ANRU
Espaces publics: stratégie de programmation	Ville	15 000 €	16 275 €	18 000 €	9 000 €

Le recensement des espaces publics ayant été réalisés dans l'étude historique et anthropologique et leur analyse dans le diagnostic réalisé en première phase de la mission d'ensemblier, il a été proposé de modifier l'objet de cette étude en la reportant sur la thématique de la gestion des espaces publics transitoires et des friches urbaines. Cette étude n'est pas engagée à ce jour.

## Etude de nuisance préalable à l'étude d'impact

Action	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Base de financement	ANRU
Etude de nuisances préalable à l'étude d'impact	Ville	10 000 €	10 850 €	19 249 €	6 000 €

La proximité du site NPNRU avec la cimenterie Teralta génère, suivant le ressenti des habitants des problématiques de santé publique liée aux émanations de poussière, aux bruits et au trafic de poids lourds liés à l'activité. Afin d'objectiver ces impressions, une enquête menée sous forme d'entretiens auprès des habitants (70 ménages) et des personnels médicaux (6 entretiens) présents sur site avait pour but :

- de recenser les formes et l'intensité des nuisances auxquels sont confrontés les habitants
- de recenser les pathologies et leur récurrence suivant le périmètre habité
- identifier des corrélations possibles entre pathologie et nuisances ressenties
- proposer des mesures correctives ou compensatoires.

La récurrence des pathologies sur le périmètre est confirmée à la fois par les familles et les personnels médicaux puisque :

- l'asthme concerne 27% des ménages pour un taux de prévalence nationale 6,7%
- l'hypertension concerne 25% des ménages pour un taux de prévalence nationale de 30%
- le diabète concerne 14% des ménages pour un taux de prévalence nationale de 4,6%

Les corrélations exprimées par les familles concernent en priorité :

- le mauvais état des logements
- l'environnement immédiat avec la problématique des déchets
- l'exposition au bruit : véhicules divers, circulation et nuisances de voisinage
- l'exposition à la poussière qui bien que fortement ressentie par les familles (42% des familles l'expriment spontanément) ne font pas majoritairement le lien avec les pathologies respiratoires exprimées par ailleurs.

## Etude Foncière

Action	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Base de financement	ANRU
Etude foncière	Ville	18 433 €	19 999,81 €	23 041 €	11 060 €

Objectif de l'étude : clarification des statuts fonciers des familles dans le parc individuel et clarification des domanialités dans les espaces publics.

## Mission d'ensemblier et AMO développement durable

Action	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Base de financement	ANRU
Mission d'ensemblier et AMO développement durable	Ville	235 023 €	254 999 €	241 900 €	57 512 €

La mission d'ensemblier engagée depuis juillet 2017 a permis :

- de confirmer et d'approfondir les éléments de diagnostic posés pour le diagnostic social et urbain réalisé en 2015 par Agence UP.
- d'animer les échanges et la concertation avec les partenaires et la population : séminaires, réunions de concertation, réunions publiques.
- de poser les principes d'aménagement et de construction en corrélation avec les ambitions de la ville et de l'ANRU.
- de traduire l'ensemble des problématiques traitées dans les études thématiques dans un plan guide et une programmation de travaux : prévisionnel financier et phasage opérationnel.
- de rédiger la convention NPNRU
- de définir et rédiger un cahier de prescriptions environnementales et architecturales qui pourront être traduites dans les outils de programmation et les documents de planification.

Cette mission s'achève avec la signature de la convention. Un nouvel appel à candidature sera lancé au 2<sup>ème</sup> semestre 2019 pour la durée de la convention.

## Observatoire du peuplement

Action	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Base de financement	ANRU
Observatoire du peuplement	TCO	30 000 €	32 550 €	24 000 €	10 000 €

Au travers l'étude du parc locatif social collectif du périmètre NPNRU des trois bailleurs, l'objectif de l'étude était de mieux appréhender :

- les caractéristiques du parc locatif social collectif : typologie, surface, loyer
- le profil des occupants actuels du parc,
- leurs itinéraires (logement précédent),
- leurs attentes en matière de mutation et l'état de la demande globale sur ce parc.

Il en ressort les éléments suivants :

- un parc global de 1300 logements gérés par trois bailleurs répartis sur 17 groupes avec une forte représentation du parc SIDR (65%).
- ¾ des logements en collectif puisque une grande partie du parc individuel a été vendu.
- une forte proportion de T3 (42%) et 36% de grands logements T4 et plus.
- un parc ancien : 38 % des logements livrés avant 1974 et 6% après 2000.
- un niveau de loyer moyen de 5,4€ m<sup>2</sup> légèrement inférieur à la moyenne portoise : 5,6€ m<sup>2</sup>
- 2/3 des locataires installés depuis plus de 10 ans et 7% depuis moins de 2 ans
- un profil plutôt familial avec une forte proportion de familles monoparentales
- un vieillissement de la population occupante
- une situation socio-économique précaire générant malgré des taux d'effort relativement faible une part importante d'impayés
- des groupes avec des profils contrastés favorisant des parcours résidentiels.

## Etude de marché logement

Action	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Base de financement	ANRU
Etude de marché logement	TCO	30 000 €	32 550 €	29 800 €	14 900 €

Phase 1 : diagnostic du logement sur le périmètre d'étude

Phase 2 : définir les conditions de diversification

Phase 3 : nouveaux produits, nouvelles expériences

Plusieurs constats :

- une baisse démographique généralisée sur l'ouest, particulièrement marquée sur la ville du Port et sur le quartier NPNRU,
- une structure des ménages qui évolue : diminution continue de la taille des ménages avec un vieillissement marqué,
- une précarité marquée avec 59% des ménages disposant de moins de 900€/mois ce qui réduit les potentialités pour les ménages d'accéder à la propriété,
- un quartier mixte dans le statut d'occupation et les formes urbaines due notamment au programme de vente mis en œuvre par les bailleurs mais suspendu pendant la phase d'études du NPNRU,
- Un niveau de construction au ralenti sur le Port depuis 2013 (environ 147 logements/an) et un éventail d'offre restreint avec une forte part de logements sociaux liés en grande partie aux opérations sociales : RHI, ANRU,
- Une offre concurrentielle forte sur les communes de St-Denis, La Possession et St-Paul mais avec des niveaux de prix élevés,
- Un marché très limité dans l'accession ou le locatif privé ancien mais plus abordable que les communes limitrophes,
- Une pression sur le locatif social de petite typologie : les T3 représentent 35% des demandes,
- Des perspectives ambitieuses, formulées dans le PLH3, jusqu'en 2023 en production de logements intermédiaires pour le Port malgré un environnement fortement concurrentiel et des opérateurs bailleurs sociaux sceptiques sur la production de logements intermédiaires.

- Un positionnement géographique favorable du périmètre N déclinante lié au cadre de vie peu valorisant. La réalisation des objectifs de diversification passe par la production de logements adaptés aux ressources de la population, une nouvelle attractivité du quartier au travers la requalification du cadre de vie, la production de nouveaux équipement et services, une offre foncière libre attractive en terme de coûts pour attirer de nouvelles populations et une bonne gestion de la temporalité des opérations.
- Une stratégie de diversification qui passe également par le changement de statut des occupants au travers une politique de cession par le recours à l'acquisition/amélioration, un important programme de réhabilitation du parc privé et la promotion de nouveaux outils comme l'auto-réhabilitation ou l'auto-construction.

## Etude prospective sur le développement économique

Action	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Base de financement	ANRU
Etude prospective sur le développement d'activité	TCO	30 000 €	32 550 €	13 660 €	0€

Phase 1 : analyse de l'activité économique sur le quartier et dans la commune.

Les constats :

- une situation favorable du quartier du fait de sa proximité avec plusieurs bassins d'emploi, des axes routiers importants qui le traversent favorisant le développement et la concentration d'une offre commerciale et de sa proximité du centre-ville.
- le dynamisme économique portois y compris en matière d'ESS
- un niveau d'équipement satisfaisant à l'échelle de la Ville dont la darse de plaisance qui offre des opportunités en termes de développement touristique
- une population précaire, peu formée et assez éloignée de l'emploi et une démographie déclinante
- Absence d'infrastructures touristiques
- Peu d'acteurs économiques sur le quartier avec des chiffres d'affaires déclinant du fait de la perte de population : baisse démographique et relogements de familles hors quartier voir hors commune
- Une pollution sonore importante sur le quartier et un cadre de vie peu satisfaisant : nuisances diverses

En termes d'opportunité :

- le chantier de réhabilitation et de reconstruction du parc de logements locatifs ou privés qui va générer de l'activité
- la proximité de la zone commerciale du Cap Sacré-Coeur qui peut profiter en termes d'emploi aux habitants du quartier
- Le futur TCSP
- Le vieillissement de la population et la création de nouveaux services aux personnes âgées.

Phase 2 : Proposition de dispositif favorisant le développement d'activités économiques sur le quartier.

Face à ces constats, il est proposé la création d'une plateforme d'information et de service qui assure l'animation, la coordination et la gestion de plusieurs entités créées sur le quartier pour répondre aux besoins de services et d'activités recensés :

- une ferme urbaine
- l'atelier d'amélioration de l'habitat et de ressourcerie
- la conciergerie de service
- les activités touristiques et de loisirs

## Mobilité : modes et usages

Action	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Base de financement	ANRU
Mobilités: modes et usages	TCO	50 000 €	54 250 €	37 500 €	0€

L'étude mobilité : modes et usages a permis :

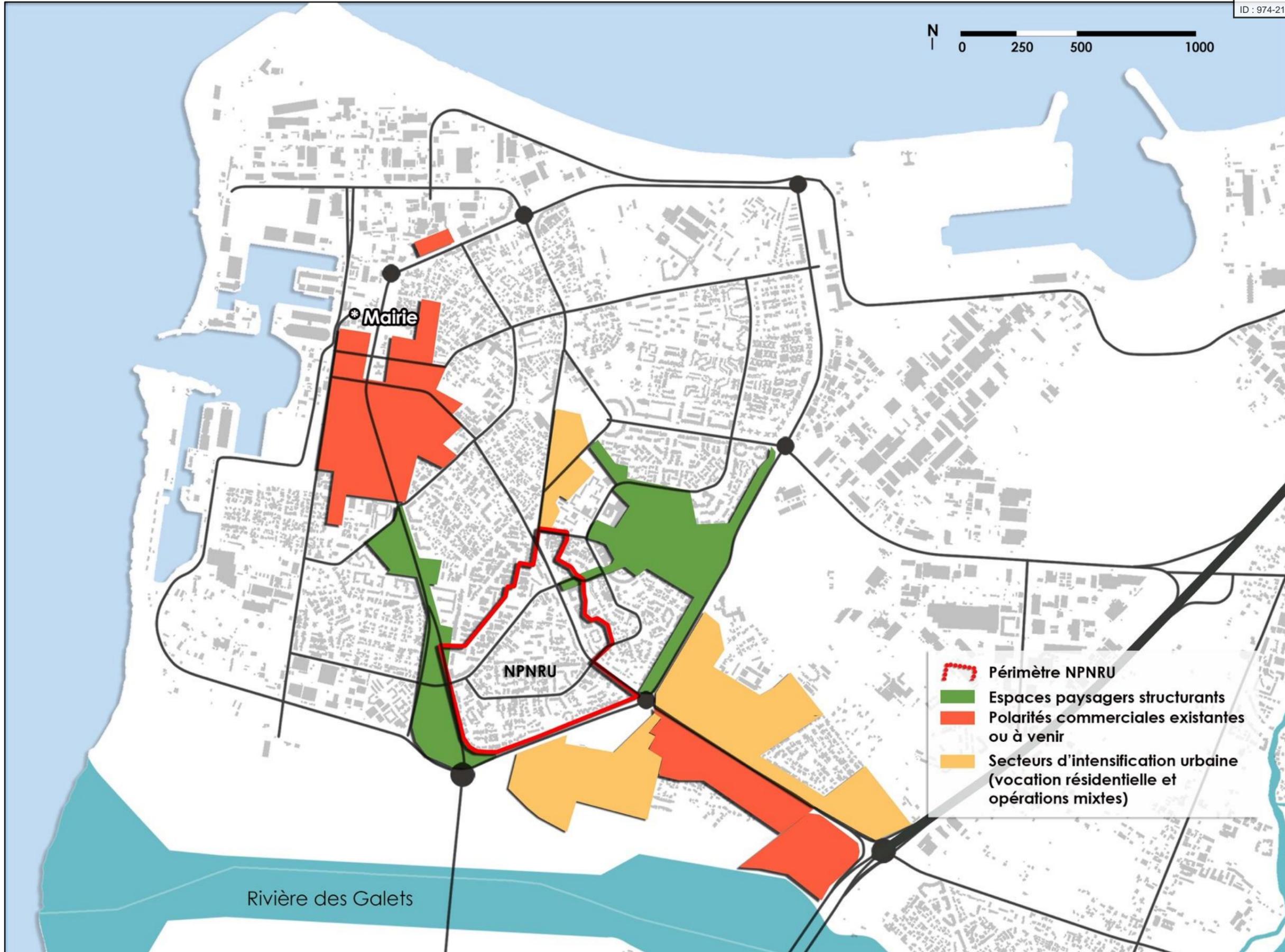
### D'élaborer un diagnostic du quartier :

- un positionnement favorable en entrée de ville ou en périphérie mais à proximité relative du centre-ville et des zones d'activité compte-tenu de l'étroitesse du territoire,
- un quartier au cœur de l'écocité et au croisement du futur réseau régional de transport guidé et du TCSP (TCO), avec l'aménagement à terme d'un pôle d'échange,
- un quartier enserré dans des grands axes viaires présentant peu d'échanges entre quartier et voie mais des voies de large gabarit propre à accueillir le futur TCSP et ne présentant que peu de gênes en termes de circulation,
- En interne, des voies peu hiérarchisées, peu cohérentes et dégradées mais une partie de la trame viaire requalifiée en 2013,
- une offre de transport en commun qui irrigue le quartier mais peu adaptée en terme d'horaires et de fréquence. Une distance des arrêts jamais supérieures à 200m mais des équipements peu qualitatifs et ne présentant pas d'accessibilité handicapé,
- des voies internes calibrées pour un usage mixte et un réseau de venelles au travers tous le quartier formant une trame piétonne à conforter,
- un stationnement anarchique et omniprésent malgré un faible taux d'équipement des particuliers même sur les espaces récemment aménagés.

### De clarifier les enjeux :

- Réaménager le réseau viaire pour en améliorer la lisibilité
- Aménager le quartier en faveur des modes actifs
- Sécuriser les grands axes
- Apporter des réponses à chaque besoin :
  - \* pouvoir disposer d'un transport individuel au travers une aide au permis (auto école sociale), l'usage des modes alternatifs, ou des infrastructures d'aide à la mobilité : garage solidaire, locations sociales, etc.
  - \* faciliter les déplacements de proximité au quotidien : système de navette, de livraison, covoiturage de proximité

### De définir un plan d'action à court, moyen et long termes.



Rivière des Galets

## Annexe A6 - TABLEAU DE BORD DE SUIVI URBAINS DES PROJETS

### Principes et modalités d'élaboration

Annexe A6 à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain  
Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet 838 pour le quartier Ariste Bolon/SIDR Haute

La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire

code quartier :

QP974018

Un quartier marquant la centralité de l'écocité, vitrine de l'entrée de ville du Port sur ces deux axes principaux Rico Carpaye et Avenue Polytzer. Un quartier laboratoire d'une nouvelle mixité urbaine proposant une offre foncière attractive pour engager un processus de diversification dans l'offre de logements et un nouvel équilibre social. Un environnement et des espaces publics qualitatifs et répondant aux enjeux thermiques liés au climat portois: meilleure isolation des logements, lutte contre les îlots de chaleur, végétalisation des espaces publics et privés. Un quartier bénéficiant d'une offre de transport en commun assurant un désenclavement par une bonne connexion avec le centre ville, les zones d'activité portoise, l'agglomération dans son ensemble et le chef lieu. Un quartier bénéficiant d'une offre commerciale adaptée aux besoins de proximité alimentés par le développement d'une agriculture urbaine. Un nouvel équipement scolaire de qualité garant d'une nouvelle attractivité.

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

Il se compose des IRIS listés ci-après:



IRIS n°H2

1

Objectif  
incontournable du  
NPNRU

Favoriser la mixité urbaine en développant une nouvelle offre de logements intermédiaires ou en favorisant l'accès sociale et libre

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Diversité des statuts de logement : nombre de résidences principales dans le quartier Total de résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)				* 60% de logements locatifs sociaux au Port * 70% de logements locatifs sociaux sur le quartier Ariste Bolon	* Démolitions de 460 logements locatifs sociaux * Vente aux locataires occupants de 139 logements locatifs
Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)				* Un parc privé issu des ventes de logements locatifs sociaux individuels * Un parc locatif collectif et individuel de plus de 40 ans et 2/3 du parc nécessitant des interventions lourdes	* Reconstruction de 336 logements en accession sociale ou accession libre * Reconstitution du parc locatif intermédiaire: 50 PLS.
Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)					
Diversité des statuts de logement : part des logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)					
Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier Part de logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)					

2	Objectif incontournable du NPNRU	Rééquilibrer l'offre de logement social à l'échelle de l'agglomération
---	----------------------------------	--

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Equilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération présente sur le quartier (source : INSEE - Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)				Le parc locatif social portois représente 50 % du parc locatif social à l'échelle de l'agglomération. Avec un parc locatif social représentant 59,64% du parc de logement portois, la ville constitue la première offre de logement social du territoire intercommunal en nombre de logements disponibles (6 871 logements) . Le PLH 3 préconise un rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire intercommunal et notamment dans les communes qui ne répondent pas aujourd'hui aux obligations de la loi SRU. Le PLH ne prévoit pas de nouvelles opérations locatives sociales sur le Port, hors reconstitution du parc démoli et hors logements pour populations spécifiques: personnes âgées ou étudiants.	* Démolition du parc locatif social dégradé. * Reconstitution du parc locatif social individuel sur la commune du Port hors QPV * Reconstitution du parc locatif social collectif : IIs ou IIts à l'échelle de l'agglomération et hors QPV
Offre locative abordable dans le quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLS (source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)					
Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération Part des logements locatifs sociaux de l'EPCI ayant des loyers inférieurs aux plafonds PLAI présents sur le quartier (source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)					
Equilibre de l'offre de petits logements à l'échelle de l'agglomération Part des résidences principales T1 et T2 de l'EPCI présentes dans le quartier (source: INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)					
Equilibre de l'offre de grands logements à l'échelle de l'agglomération Part des résidences principales T5 et + de l'EPCI présentes dans le quartier (source: INSEE - Recensement de la Population, agrégation pour les IRIS sélectionnés)					
Densité de logements du quartier Nombre de logements à l'hectare dans le quartier (source: INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)					

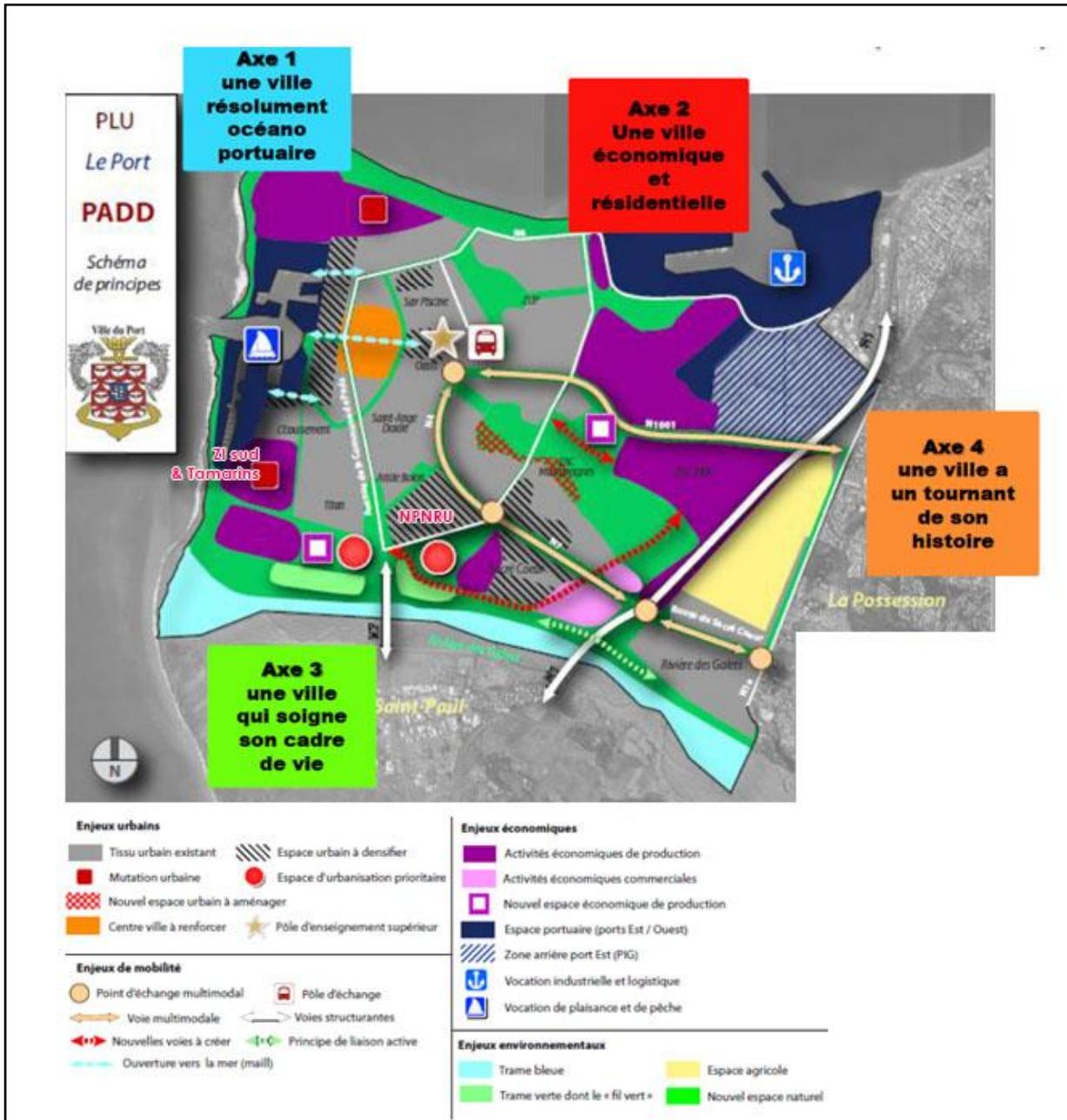
3	Objectif incontournable du NPNRU	Développer une nouvelle offre commerciale en proximité sur le quartier- développer une mixité fonctionnelle- favoriser le désenclavement du quartier
---	----------------------------------	--

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Couverture de l'offre commerciale dans le quartier Nombre de commerces dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce (source: Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)				Absence de commerces de proximité au cœur du quartier. Dernier commerce fermé en 2016. Concentration commerciale sur l'axe Rico Carpaye à proximité des stations services. Les équipements limités à deux écoles: maternelle et primaire, exentrées, peu qualitatives et exposées au nuisances liées à la proximité d'un boulevard urbain, voie de délestage du trafic poids lourds de la RN1 et d'une cimetière.	* Création d'une place au cœur du quartier sur le site Spencer avec réimplantation de commerces de proximité. * Conforter et développer le pôle commercial de l'avenue Rico Carpaye à partir de la démolition partielle et reconstruction d'un ensemble bureaux/commerces en pied d'immeuble. * Reconstruction d'un ensemble groupe scolaire et équipement de proximité au cœur du quartier. * Réhabilitation des locaux de l'école primaire pour créer un village de l'ESS. * Démolition de l'école maternelle Ariste Bolon pour accueillir une ferme urbaine. * Création d'une halle des métiers pour accueillir des ateliers et point de vente des activités artisanales.
Diversité de l'offre commerciale dans le quartier Poids des commerces de première nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier (source: Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)					
Offre de services dans le quartier Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service (source: INSEE - Base Permanente des Equipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)					
Offre d'équipements dans le quartier Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires (source: INSEE - Base Permanente des Equipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)					
"Qualité de la desserte du quartier en transports collectifs Nombre d'arrêts marqués par les bus, tram, métros au sein du quartier en 24h (source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)"					

4	Objectif incontournable du NPNRU	Contribuer à la rénovation énergétique du parc locatif et privé, favoriser le confort thermique des logements en limitant les dépenses liées à la consommation énergétique des ménages.
---	----------------------------------	---

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Consommation énergétique des logements impactés par le projet Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet (source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)				* Un contexte climatique portois contraignant. * Des logements anciens non isolés et caractérisés par des extensions horizontales favorisant les pièces aveugles et non ventilées. * Une consommation énergétique grévée par les surcoûts liés à la climatisation. * Un niveau d'équipement encore insuffisant en solaire malgré les incitations financières. * des logements nécessitant une rénovation thermique: isolation.	* Création d'une plateforme de rénovation énergétique de l'habitat pour inciter et accompagner les propriétaires dans leur projet. * Désignation du périmètre NPNRU comme quartier cible du PILIH. * Réhabilitation de 150 logements privés. * Expérimentation d'une démarche d'auto-amélioration accompagnée (ARA) pour 40 familles du NPNRU. * Réhabilitation de 549 logements collectifs et résidentialisation de 663 logements.
Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier (source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)					
Contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier raccordée à une source d'énergie renouvelable (source: Répertoire du parc locatif social (RPLS), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)					

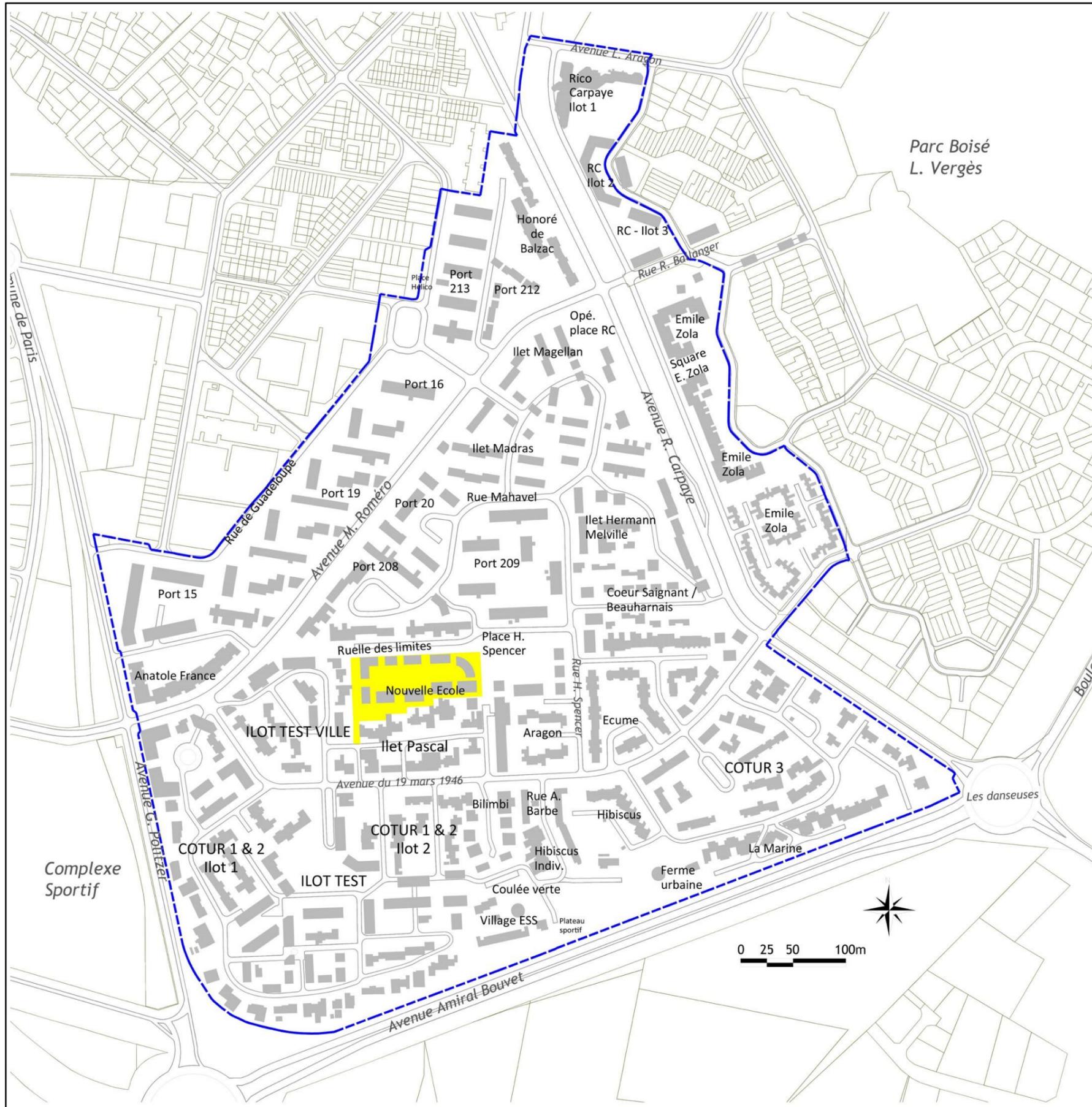
A7





### CARTE PLAN GUIDE V2

- ESPACES EN COMMUN**
  - Périmètre ANRU
  - Places Publiques
  - Collectifs existants
  - Courées partagées
  - Jardins et coulées vertes
  - Jardins partagés
  - Restauration du parc
- CONSTRUCT° BATI**
  - Ecole Primaire +
  - Commerces & Service
  - Individuels reconstruit in situ
  - Individuels projetés
  - Collectifs projetés
- BATI EXISTANT**
  - Pôle ESS
  - Commerces & Services
  - Individuels
  - Collectifs
  - Emprises Privées
  - Voies Projetées
  - Stationnements
- MOBILITES**
  - Voies partagées (vers courées)
  - Liaisons douces majeures
  - Passages existants repris
  - Chemins et passages



# CARTE EQUIPEMENTS PUBLICS PHASE 1

Mai 2019

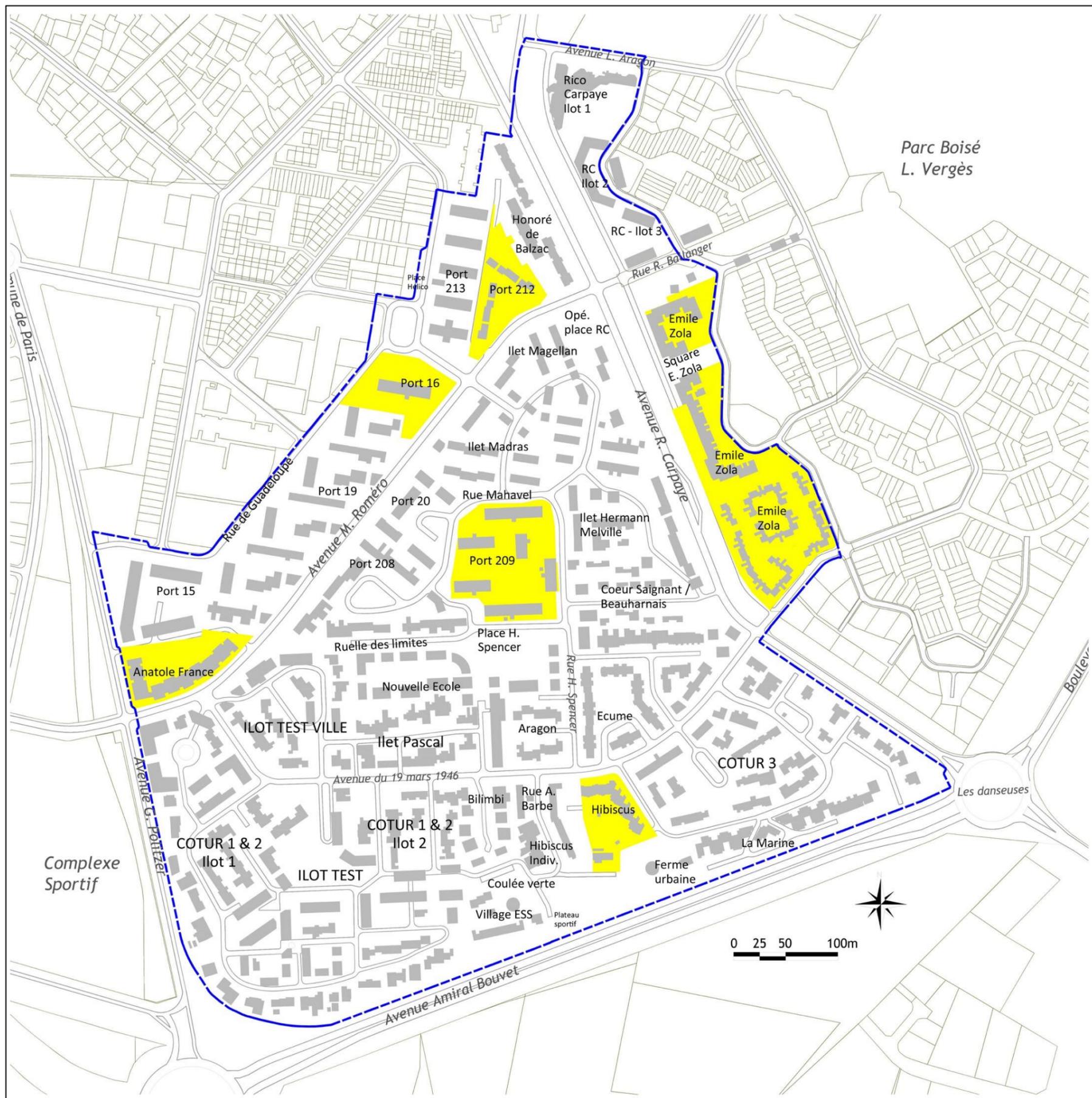
Périmètre ANRU

Opérations concernées par la réalisation d'un équipement public

Source: BD TOPO 2017, données bailleurs et communes

0 25 50 100m





### CARTE RESIDENTIALISATION PHASE 1

Mai 2019

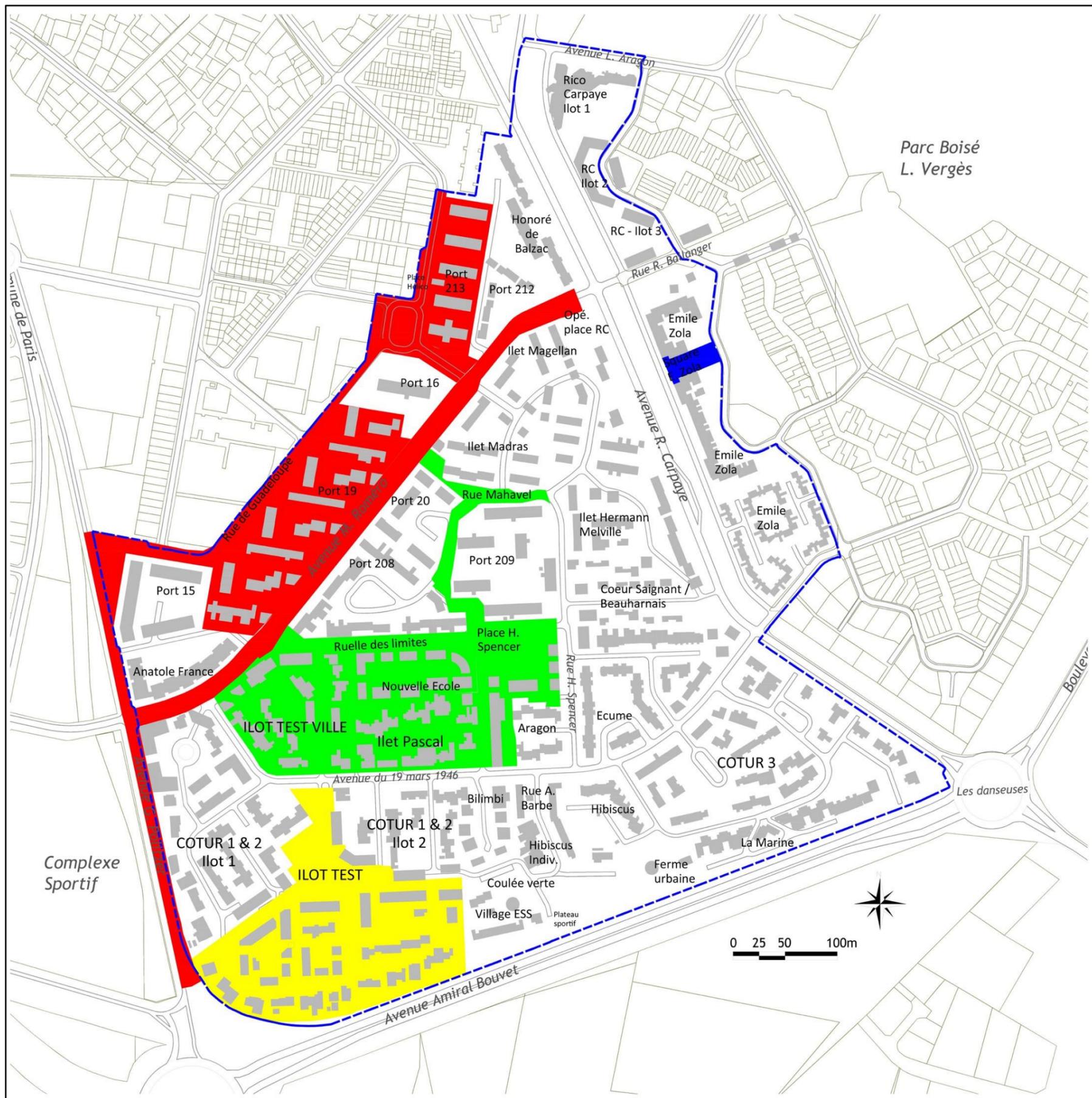
--- Périmètre ANRU

Opérations concernées par la résidentialisation

Source: BD TOPO 2017, données bailleurs et communes

0 25 50 100m



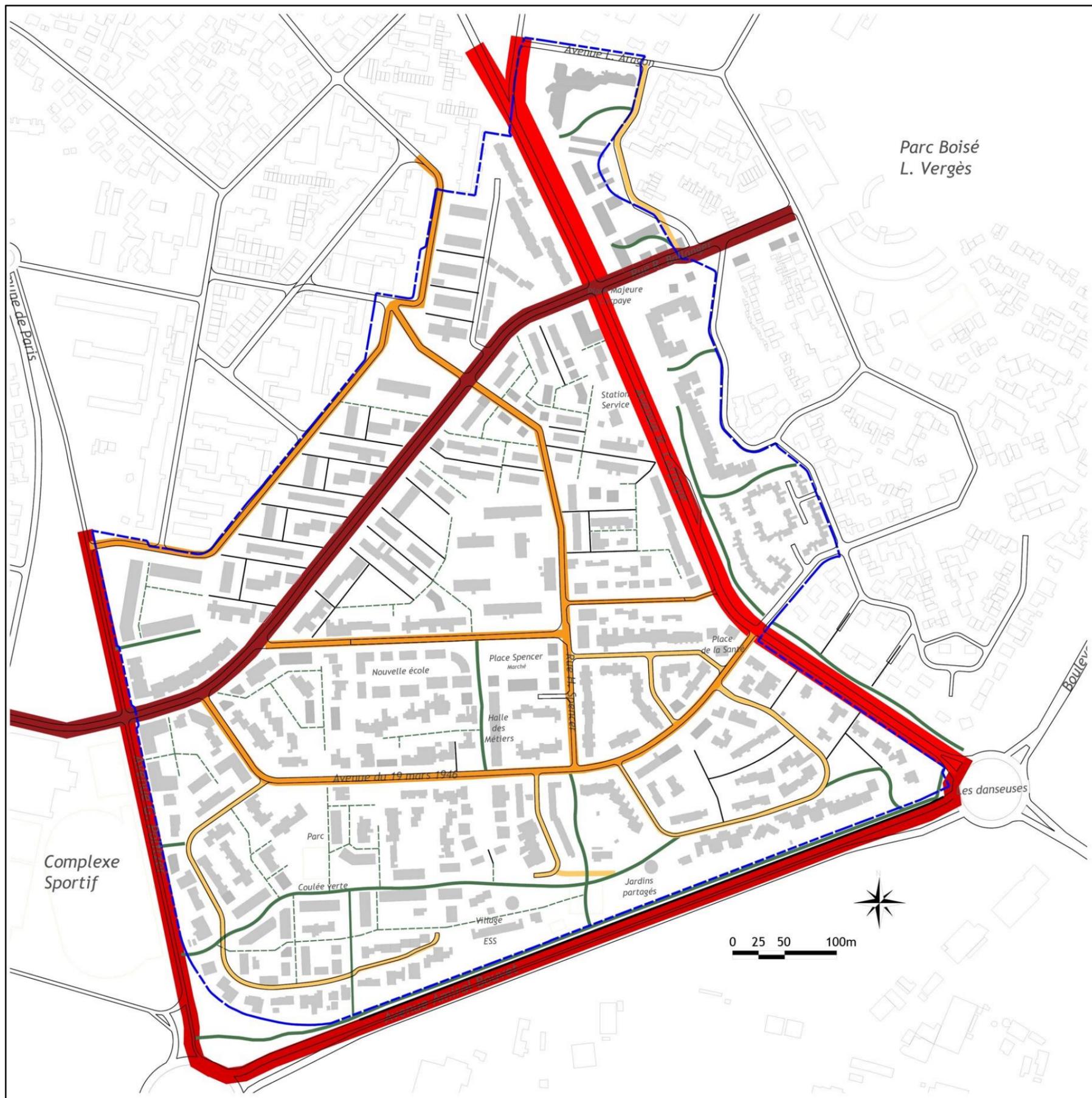


### CARTE DES SECTEURS D'AMENAGEMENT PHASE 1

Mai 2019

-  Périmètre ANRU
-  Secteur A : ILOT CENTRAL
-  Secteur B : ILOT TEST
-  Secteur C : ILOT ROMERO
-  Square Emile Zola

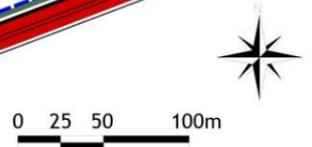
Source: BD TOPO 2017, données bailleurs et communes

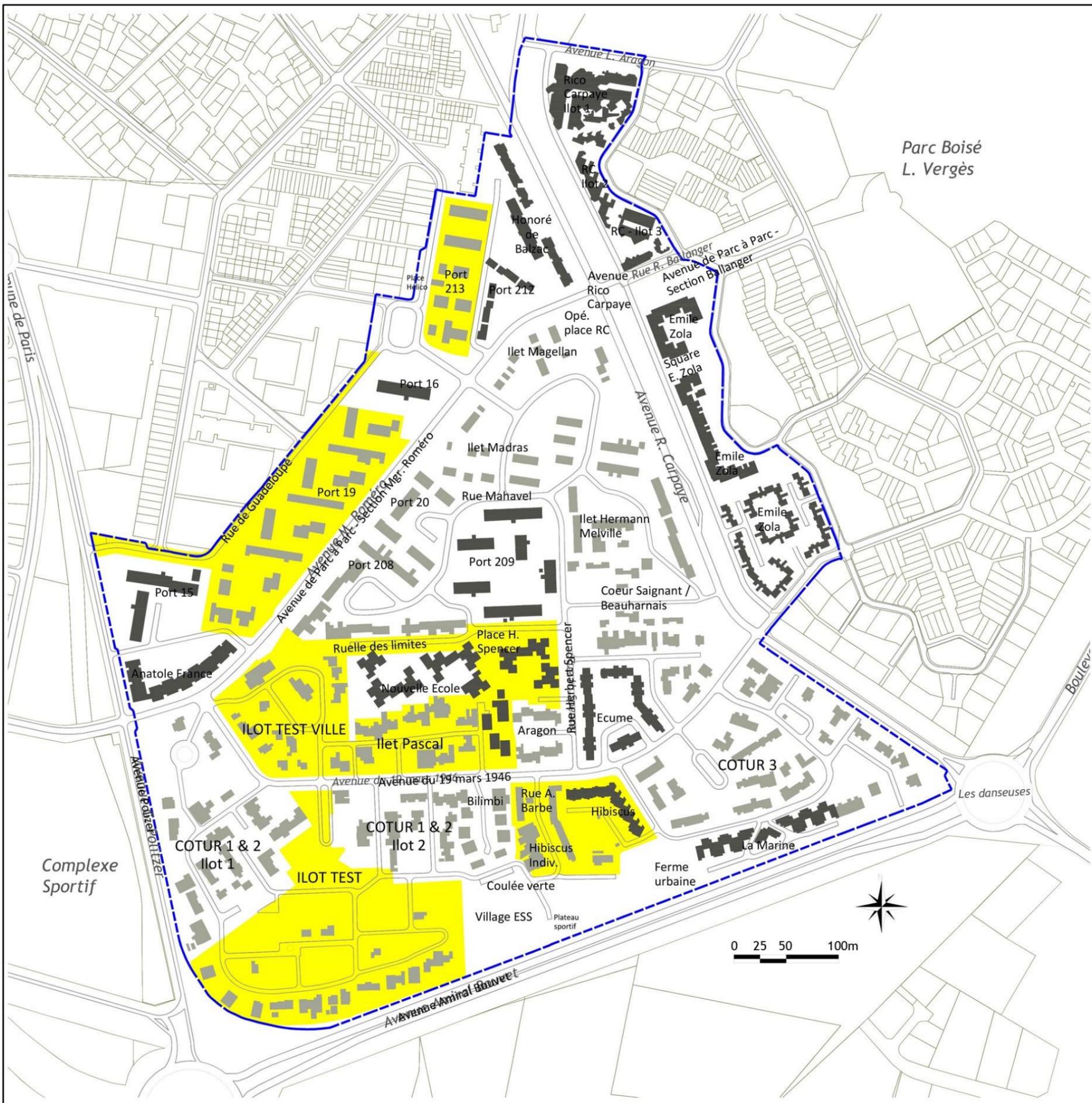


### CARTE DES MOBILITES

- Périmetre ANRU
- Voies réutilisées
- Avenue principale vers le centre ville
- Avenues Périphériques
- Avenue de Parc à Parc
- Voies principales du quartier
- Voies secondaires du quartier
- Voies partagées (vers courées)
- Liaisons douces majeures
- Passages existants repris
- Chemins et passages

### TRAME HIERARCHISEE





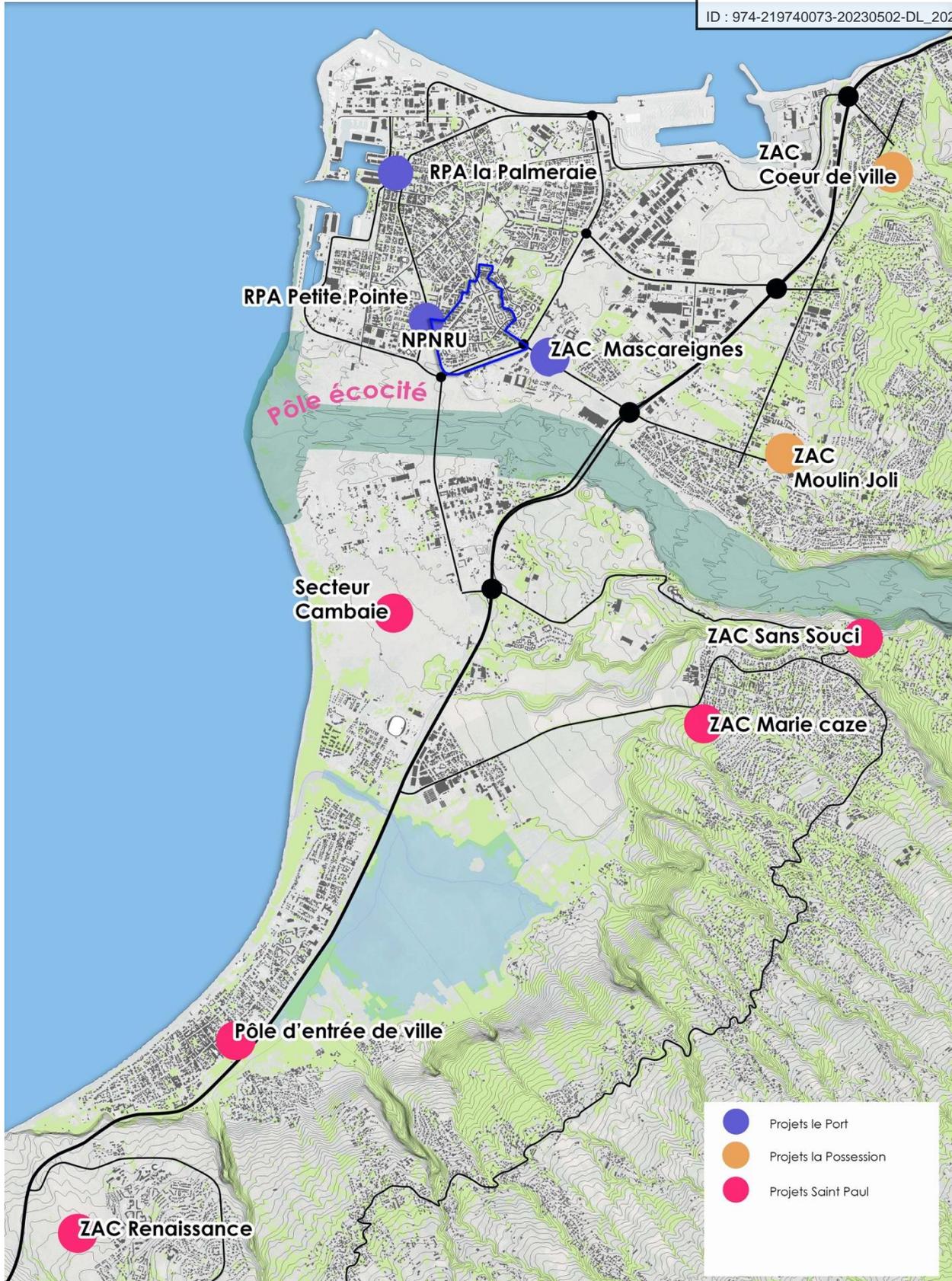
### CARTE DEMOLITIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX PHASE 1

Mai 2019

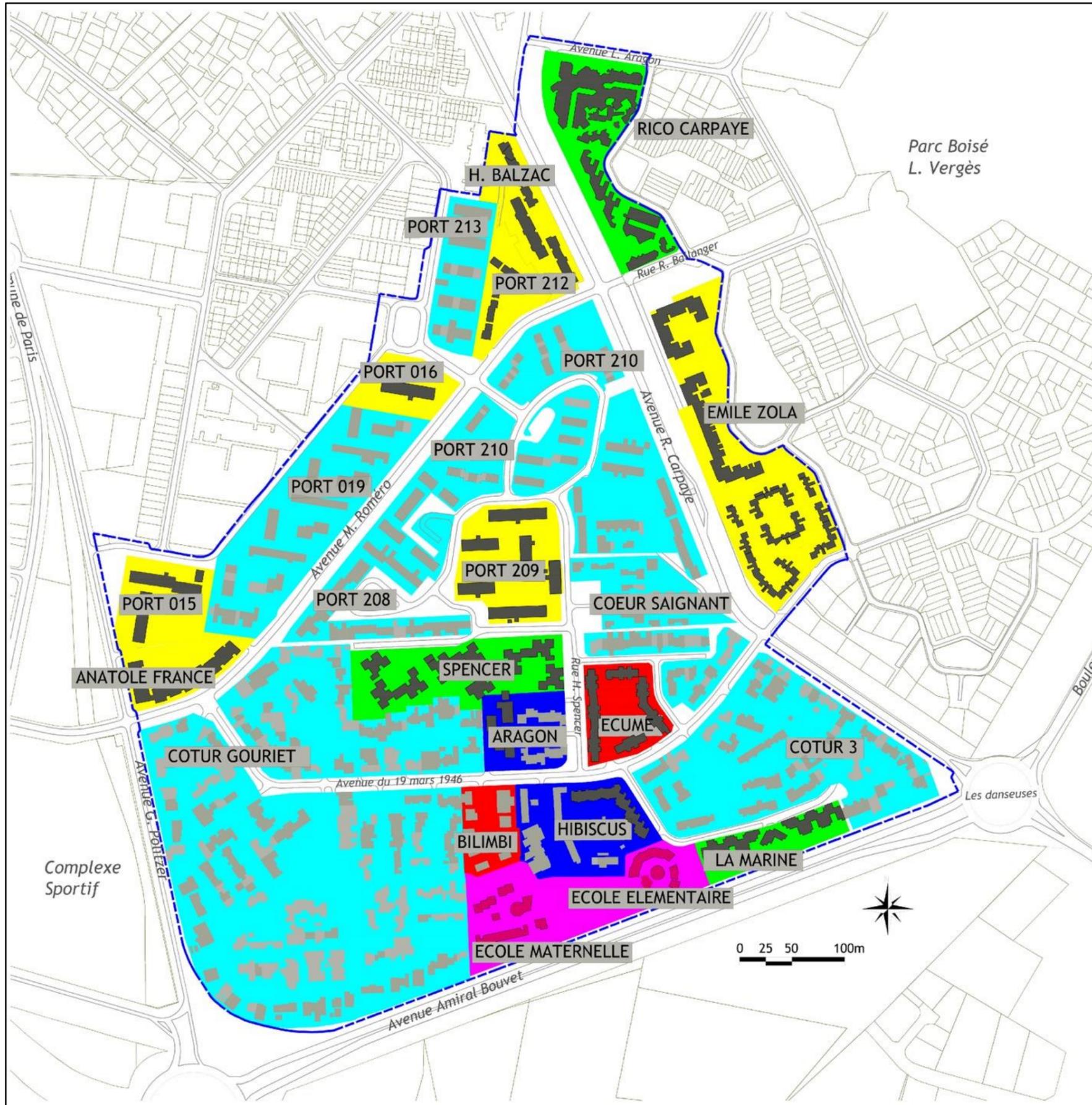
— Périmètre ANRU

Opérations concernées par la démolition de logements sociaux

Source: BD TOPO 2017, données bailleurs et communes



## A10 Sites destinés à la reconstitution de l'offre

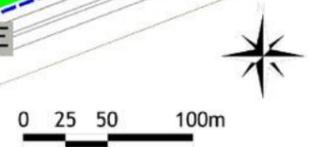


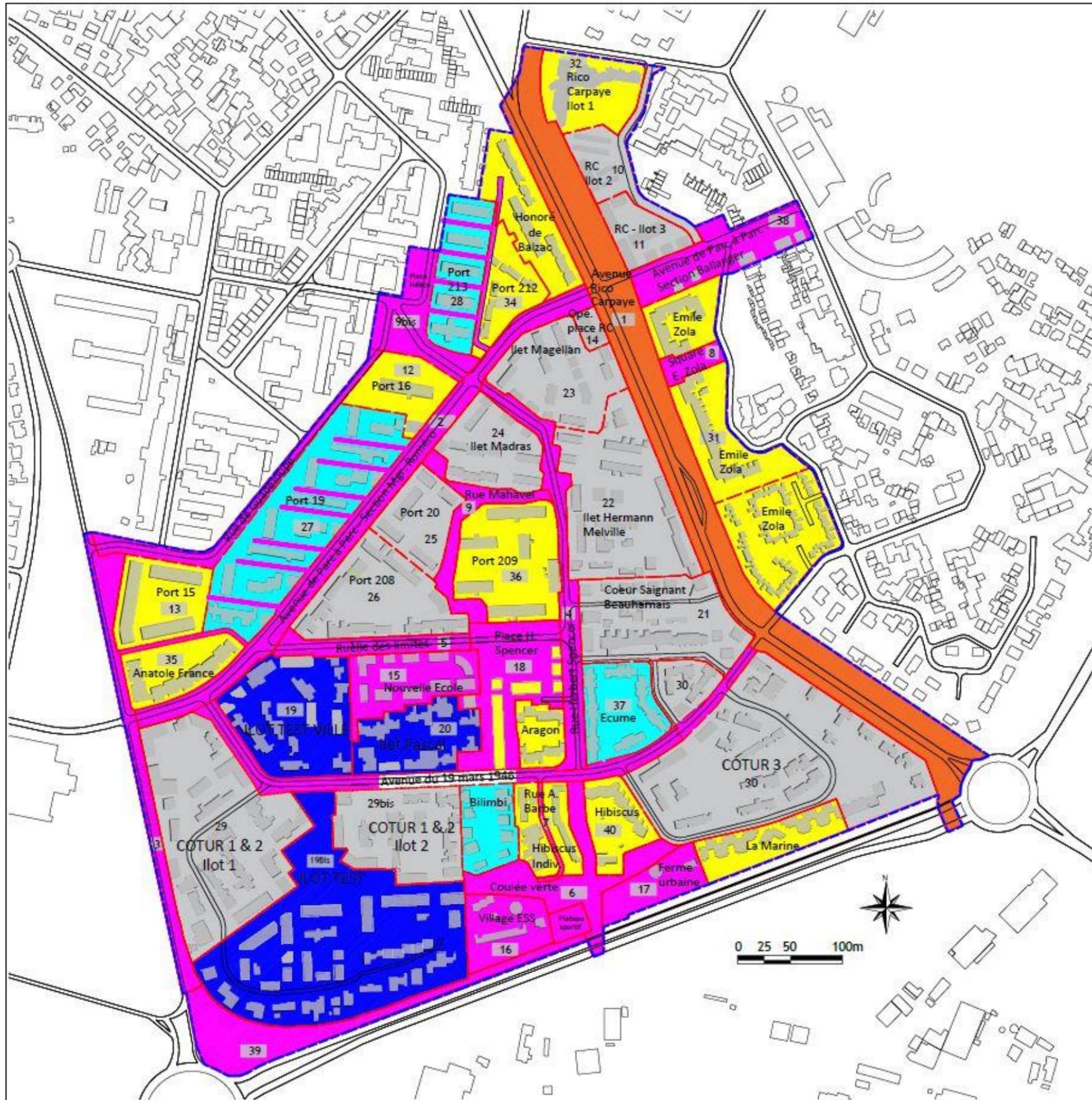
### CARTE DU FONCIER A L'ETAT INITIAL

Mai 2019

-  Périmètre ANRU
-  SEMADER
-  SIDR
-  SHLMR
-  PRIVE
-  VILLE
-  PRIVE, BAILLEURS et VILLE

Source: BD TOPO 2017, données bailleurs et communes

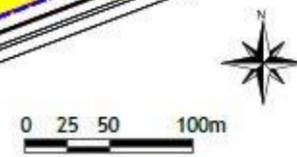




**CARTE DU FONCIER FINAL**  
 Mai 2019

-  Périimètre adapté
-  BAILLEURS
-  VILLE
-  PRIVES
-  TCO
-  PROPRIETAIRES MIXTES
-  PROPRIETAIRE A DEFINIR EN PHASE 2

Source : BD TOPO 2017,  
 données bailleurs et Ville



**A11**



# A12

Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à la SHLMR.

Sans objet



## **ANNEXE B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité)**

- B1 Description des contreparties foncières pour la SHLMR (des apports en faveur de la mixité)
- B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

## 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 1 500 m<sup>2</sup> 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 la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

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	Ilot Test . la parcelle sera identifiée ultérieurement ées au sein du périmètre lors d'une revoyure
Nom du QPV (préciser national / régional)	Le Port 1ère et 2ème couronne
Propriétaire(s) du terrain avant cession	selon choix définitif (Ville/bailleurs/privés)
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Logements locatifs sociaux et/ou privés (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 <sup>2</sup> )	4 000 m <sup>2</sup>
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m <sup>2</sup> )	1 500 m <sup>2</sup>
Nombre de logements prévus selon ces m <sup>2</sup> de surface de plancher	20
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois / année)	2024
Références cadastrales (préciser si possible et joindre un plan au 1/1000)	selon localisation définitive sur Ilot Test
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 ou PLS à valider selon étude plus fine à mener concernant la demande
Nombre de logements individuels / collectifs *	20 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 1 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 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 réseaux en infrastructure 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.

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 de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

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 réaménagement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fossés, etc.) qui 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 POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (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 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 **31** 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 :

- **8** droits de réservation correspondant à **12** % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- **23** droits de réservation correspondant à **12** % 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.

Localisation visée**	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	logements visés	qualitatifs
Hors QPV - 70 LLTS individuels sur la ZAC Mascareignes		LLTS	2024	8		logements individuels en
* 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 contribuable(s)						

## 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 **23** 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 :

- **23** 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 envisagée<sup>10</sup> :

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
				<b>23</b>		

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 contribuable	Typologies de logements visés	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 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 envisagée<sup>1</sup> :

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 qualitatif

\*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 envisagée<sup>2</sup> :

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 qualitatif

<sup>1</sup> 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 contribuable(s)

<sup>2</sup> 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).



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

### C - Dispositions communes

Chaque contributaire 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 contributaire(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 particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 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 contributaires 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.





# 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

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 .....	4
4 Article 4 : Date d’effet et mesure d’ordre .....	18
5 ANNEXES : .....	19



Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par sa directrice générale.

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 projet<sup>1</sup> »

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 des Programmes Nationaux, 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

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

**Ce qui suit :**

## 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.

## 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 01/03/2021

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

## Article 3 : Modifications de la convention pluriannuelle

La convention pluriannuelle mentionnée à l'article 1 du présent avenant est modifiée dans les conditions 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 nbre de logements
<b>Programmation financée par l'Anru</b>	
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	
<b>Hors financement ANRU</b>	
Réhabilitation de logements locatifs sociaux	294
Construction de logements libres	10
dont individuels	10
Construction de PLS	10
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 nbre de logements
<b>Programmation financée par l'Anru</b>	
Démolition totale de logements locatifs sociaux :	395
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
Démolition de logements individuels privés au titre de l'aménagement	31
Résidentialisation de logements locatifs sociaux	682
Dont Rico Carpaye	95
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	
<b>Hors financement ANRU</b>	
Réhabilitation de logements locatifs sociaux	389
dont réhabilitations financées par la LBU	222
dont réhabilitation Port 209 – Non financée par la LBU	167
Reconstitution de l'offre locative sociale démolie	395
dont LLTS sur site	32
dont LLS et LLTS hors site, sur la commune	70
dont LLS et LLTS hors site	293
Construction de logements libres individuels	32
Construction de PLS	62
Construction de logements locatifs jeunes actifs	30
Construction de logements en accession sociale -10 sur Ariste Bolon, -20 sur une des parcelles de l'îlot test -15 à 25 sur Rico Carpaye sous forme de contrepartie foncière due au groupe Action Logement	45 à 55
Amélioration/vente de logements individuels sociaux	7
Vente de logements individuels sociaux sans intervention	10
Amélioration de logements individuels privés	22

### 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 annulé et 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
- îlot 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<sup>er</sup> 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 relogement d'une part importante des personnes âgées concernées par la démolition de leur logement.

### **Est annulé et 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 395 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<sup>er</sup> 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 se traduira par

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 définir les modalités de gestion spécifique des attributions sur cette opération. Elles pourront trouver par exemple leur traduction dans une convention spécifique ainsi qu'une cosignature de la charte Gramoun élaborée par le TCO.

- la reconstruction de 293 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, et répartis à 50/50 entre LLS et LLTS.

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 annulé et modifié** de la façon suivante :

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- **4 650 m<sup>2</sup>** de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de 2 terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à la SHLMR, filiale du groupe Action Logement. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés, sauf décision contraire de la SHLMR.

Les programmes prévus sur ces contreparties seront précisés dans leur volume et dans leur mode de financement en fonction de la réglementation en vigueur au moment du lancement de l'opération."

- **71 droits** de réservation de logements locatifs sociaux, correspondant à 11,5% du nombre de logements locatifs sociaux (617 logements) dont la construction (395 logements) ou la requalification (222 logements) est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent comme suit :
  - o 26 droits de réservation correspondant à 7,1 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV (363 logements),
  - o 37 droits de réservation correspondant à 17,5% du nombre de logements locatifs sociaux construits (32 logements) et requalifiés (179 logements) dont le coût serait inférieur à 45000 € par logement, en QPV (total de 211 logements),
  - o 8 droits de réservation correspondant à 18,6% du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement (43 logements).

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.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'Anru et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – Anru.



Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

### 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	C0838-21-0016	SOC IMMOB DE LA REUNION	4	2	C0838-15-0022
Cotur Gouriet 1/2 - îlot test -11 logements	C0838-21-0004	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	11	6	C0838-15-0023
CoturGouriet 3 - 3 logements	C0838-21-0003	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	3	2	C0838-15-0024
Hibiscus - 4 logements	C0838-21-0002	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	4	2	C0838-15-0025
CoturGouriet 1/2 - îlot central – 9 logements	C0838-21-0015	SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	9	5	C0838-15-0026
<b>Opération Rico Carpaye</b>	<b>C0838-21-0028</b>	<b>SEMADER</b>	<b>100</b>	<b>79</b>	<b>C0838-15-0031</b>
<b>Port XV</b>	<b>C0838-21-0035</b>	<b>SOC IMMOB DE LA REUNION</b>	<b>85</b>	<b>43</b>	<b>C0838-15-0036</b>

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		
4 LOGEMENTS INDIVIDUELS TRANCHE 1	C0838-15-0022	97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	SOC IMMOB DE LA REUNION	T1/T2		12 000,00 €	05/09/18
				T3	2		
				T4/T5 et +			
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		42 000,00 €	05/09/18
				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	C0838-15-0031	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	C0838-15-0036	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
<b>MOUS relogement réhabilitation</b>	<b>C0838-14-0030</b>	<b>97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne</b>	<b>SEMADER</b>	<b>176 300€</b>	<b>50%</b>	<b>88 150€</b>	<b>16/11/20</b>

### 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 €	90,00%	293 121,00 €	05/09/2018
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
<b>RICO CARPAYE – 100 LOGEMENTS</b>	<b>C0838-21-0028</b>	<b>97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne</b>	<b>SEMADER</b>	<b>7 371 249€</b>	<b>100,00%</b>	<b>7 371 249€</b>	<b>16/11/2020</b>
<b>PORT XV – 87 LOGEMENTS</b>	<b>C0838-21-0035</b>	<b>97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne</b>	<b>SOC IMMOB DE LA REUNION</b>	<b>1 204 005,26€</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 204 005,26€</b>	<b>16/11/2020</b>



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
<b>Rico Carpaye – secteur de l'école</b>	<b>C0838-24-0034</b>	<b>97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne</b>	<b>COMMUNE DU PORT</b>	<b>597 186.98€</b>	<b>70,00%</b>	<b>392 445.89€</b>	<b>16/11/2020</b>
<b>Rico Carpaye – Ilot Est</b>	<b>C0838-24-0029</b>	<b>97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne</b>	<b>COMMUNE DU PORT</b>	<b>1 881 000.25€</b>	<b>70,00</b>	<b>959 700.18€</b>	<b>16/11/2020</b>

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
<b>RICO CARPAYE – 95 LOGEMENTS</b>	<b>C0838-34-0033</b>	<b>97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne</b>	<b>SEMADER</b>	<b>373 750,00€</b>	<b>40,00%</b>	<b>149 500€</b>	<b>16/11/2020</b>

### **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 :**

Le programme de réhabilitation des îlots 2 et 3 de l'opération Rico Carpaye, prévoit un traitement des rez-de-chaussée des bâtiments afin d'offrir une façade urbaine 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 m<sup>2</sup>, d'une agence commerciale de 200 m<sup>2</sup>, et des commerces pieds d'immeuble de 200 m<sup>2</sup> (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 <sup>ème</sup> 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 <sup>ème</sup> semestre 2019	10 semestres
AMO Conduite de projet OPCU	Ville	250 000 €	50%	125 000 €	2 <sup>ème</sup> semestre 2019	10 semestres
Mission d'évaluation	Ville	100 000 €	50%	50 000 €	2 <sup>ème</sup> semestre 2019	10 semestres
Etudes EPARECA	EPARECA	25 642 €	33%	8 547 €	1 <sup>er</sup> semestre 2019	1 semestre
<b>AMO restructuration des activités économiques en pied d'immeuble Rico Carpaye :phase</b>	<b>Ville</b>	<b>31 920€</b>	<b>40%</b>	<b>12 768€</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2021</b>	<b>1 semestre</b>
<b>AMO restructuration des activités économiques en pied d'immeuble Rico Carpaye :phase 2 er 3</b>	<b>SEMADER</b>	<b>40 000€</b>	<b>70%</b>	<b>28 000€</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2021</b>	<b>1 semestre</b>



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

Libellé	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable	Taux	Montant	Date lancement	Durée
<b>AMO restructuration des activités économiques en pied d'immeuble Rico Carpaye : phase 1</b>	Ville	31 920 €	40%	12 768€	1 <sup>er</sup> 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
<b>LBU VENANT SE SUBSTITUER AUX FINANCEMENTS ANRU</b>								
<b>Opérations de réhabilitations :</b>								
<i>Port 212 Réhab.</i>	27	6974018 1ère et 2ème Couronne	<i>SIDR</i>	1 166 409 €	25%	291 600 €	2 – 20	8
<i>Anatole France Réhab.</i>	72	6974018 1ère et 2ème Couronne	<i>SIDR</i>	2 794 037 €	28%	777 600 €	1 – 22	14
<i>Port 16 Réhab.</i>	28	6974018 1ère et 2ème Couronne	<i>SIDR</i>	1 778 069 €	34%	612 000 €	1 – 22	8
<i>Rico Carpaye &lt; 45 000 €/lgt</i>	52	6974018 1ère et 2ème Couronne	<i>SEMADER</i>	2 080 000 €	36%	748 800 €	2-22	3
<i>Rico Carpaye &gt;45 000 €/lgt</i>	43	6974018 1ère et 2ème Couronne	<i>SEMADER</i>	1 720 000 €	36%	619 200 €	2-22	3
<b>Total Réhabilitation</b>	<b>222</b>			<b>9 538 515 €</b>		<b>3 049 200 €</b>		
<b>Opérations de reconstitutions de l'offre locative sociale démolie :</b>								
<i>Reconstitution de l'offre hors Commune <sup>(3)</sup></i>	293	6974018 1ère et 2ème Couronne	<i>Bailleurs</i>	44 930 000 €	15,4%	6 885 500 €	1 – 19	16
<i>Reconstitution de l'offre sur Commune mais hors QPV <sup>(3)</sup></i>	70	6974018 1ère et 2ème Couronne	<i>Bailleurs</i>	10 500 000 €	16%	1 645 000 €	1 – 19	16
Opération 2 SAWU 18 LLTS	18	6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	2 826 000 €	20%	423 000 €	2 - 23	8
Opération 1 KODIA 14 LLTS	14	6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	2 198 000 €	20%	329 000 €	1 - 22	8
<b>Total reconstitution de l'offre</b>	<b>395</b>			<b>60 454 000 €</b>		<b>9 282 500 €</b>		
<b>Total LBU en substitution des financements ANRU</b>				<b>66 192 515 €</b>		<b>10 963 700 €</b>		

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
<b>LBU AUTRE</b>								
Opération 2 30 PLS	30	6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	4 710 000 €	0%		2 - 23	8
Rico Carpaye – ilot nord 14 PSLA	14	6974018 1ère et 2ème Couronne	SHLMR	2 450 000€	36%	882 000€	2-2024	6
Opération 3 Wasiri - 23 LLI	23	6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	3 611 000 €	0%		1-25	8
Opération 1 KODIA 22 PLS	22	6974018 1ère et 2ème Couronne	SIDR	5 400 000 €	0%		1 - 22	8
Résidence jeune actif 30 logements	30 **	6974018 1ère et 2ème Couronne	SHLMR	4 700 000 €	0%	0	2-2024	6
Création de logements Acc aidée <sup>(2)</sup>		6974018 1ère et 2ème Couronne	Privé	3 450 000 €	15%	506 000 €	1 – 20	16
Equipe habitat		6974018 1ère et 2ème Couronne	Ville/TCO	2 150 000 €	33%	709 500 €	1 – 19	20
Acquisition-amélioration parc ancien <sup>(1)</sup>		6974018 1ère et 2ème Couronne	Ville	145 200 €	45%	65 340 €	1 – 20	16
Acquisition-amélioration parc ancien <sup>(1)</sup>		6974018 1ère et 2ème Couronne	SHLMR	193 600 €	45%	87 120 €	1 – 20	16
Amélio –parc ancien		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 à la Réunion.

### 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 annulé et 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 **32 914 624,35 €**, comprenant **32 914 624,35 €** 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 €.

#### 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 par le présent avenant demeurent inchangées et applicables conformément aux dispositions prévues dans la convention pluriannuelle.

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

## ANNEXES :

### A - Présentation du projet :

A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

*Non modifiée*

A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA

*Non modifiée*

A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

*Non modifiée*

A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

*Non modifiée*

**A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU**

*Modifiée*

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

*Non modifiée*

A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

*Non modifiée*

**A8 Plan guide du projet urbain**

*Modifiée*

A9 **Cartes thématiques** (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

*Non modifiée*

A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

*Non modifiée*

A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

*Non modifiée*

**A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à la SHLMR**

*Modifiée*

**B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement** (des apports en faveur de la mixité) :

B1 Description des contreparties foncières pour la SHLMR (des apports en faveur de la mixité)

*Modifiée*

B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

*Modifiée*

**C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :**

C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

*Modifiée*

C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

Supprimé

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

*Modifiée*

C4 Tableau financier des opérations financées par l'Anru

*Modifiée*

C5 - Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

*Sans objet*

**C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts et de l'ANCT**

*Modifiée*

C7 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 et de l'appel à projet « quartiers fertiles » du 24 janvier 2020 ou Convention de

financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant

*Non modifiée*

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)<sup>2</sup>

*Non modifiée*

**D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :**

*Non modifiée*

<sup>2</sup> Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal

Date:

Signatures:

Envoyé en préfecture le 11/05/2023

Reçu en préfecture le 11/05/2023

Publié le 11/05/2023

ID : 974-219740073-20230502-DL\_2023\_064-DE



Le/La Maire  
de Ville

DocuSigned by:

Olivier Hoarau

9DA2E199F14146A...

Le/La Directrice Générale  
de SHLMR

DocuSigned by:

Valérie Lenormand

EC6F325104604C1...

Le/La Directeur général  
de SIDR

DocuSigned by:

Thierry Houillon

1E5FF2AAC2FA4E1...

Le/La Directrice Régionale  
de Banque des Territoires

DocuSigned by:

Nathalie Infante

C025E496B78C437...

Le/La Directrice générale  
de SEMADER

DocuSigned by:

Anne Sery

58529F82061F41A...

Le/La Préfet  
de Préfecture

DocuSigned by:

Jacques Billant

FE8154869F534B4...

Le/La Directrice des Programmes Nationaux  
de Action Logement

DocuSigned by:

Véra Lizanjaburu

AABBFCE9EE74BB...

Le/La Président  
de TCO

DocuSigned by:

*Emmanuel S...*

12C6D0C41503461...

Envoyé en préfecture le 11/05/2023

Reçu en préfecture le 11/05/2023

Publié le 11/05/2023

ID : 974-219740073-20230502-DL\_2023\_064-DE

**S<sup>2</sup>LOW**

Le/La Directrice générale  
de ANRU

DocuSigned by:

*Anne-Claire Mialot*

07B72F4B148B461...

## **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 **4 650 m<sup>2</sup>** de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de **2 sites** 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 la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

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	Site 2
Adresse	Ilot Test. la parcelle sera identifiée ultérieurement au sein du périmètre lors d'une revoyure	Site de Rico Carpaye
Nom du QPV national	Le Port 1ère et 2ème couronne	Le Port 1ère et 2ème couronne
Propriétaire(s) du terrain avant cession	selon choix définitif (Ville/bailleurs/privés)	SEMADER/Ville
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Logements locatifs sociaux et/ou privés (démolition)	Logements locatifs sociaux+ école (démolition)
Etat de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant transfert	A réaliser avant transfert
Surface du terrain (m <sup>2</sup> )	4 000 m <sup>2</sup>	2 500.m <sup>2</sup>
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m <sup>2</sup> )	1 500 m <sup>2</sup>	3 150 m <sup>2</sup>
Nombre de logements prévus selon ces m <sup>2</sup> de surface de plancher	20	30 logements en résidence jeunes actifs 15 à 25 logements en accession sociale (PSLA en individuels)
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois / année)	2024	2025
Références cadastrales (préciser si possible et joindre un plan au 1/1000)	selon localisation définitive sur Ilot Test	AK1438 (en partie)
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	Accession sociale (PSLA) <i>La programmation et la nature de l'opération développée seront précisées ultérieurement par l'attributaire, après étude plus fine de la demande</i>	LLI + accession sociale (PSLA) <i>La programmation et la nature de l'opération développée seront précisées ultérieurement par l'attributaire</i>
Nombre de logements individuels / collectifs *	20 individuels	15 à 25 individuels + 30 collectifs
Viabilisation du terrain	Ville ou aménageur	Ville ou aménageur
Autres informations et contraintes spécifiques	Le volume de cette contrepartie concerne uniquement la phase 1 dont l'implantation se fera sur du foncier libéré suite aux opérations de démolition et à l'aménagement des espaces publics.	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, chargés 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 réseaux en infrastructure 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.

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 de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

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 POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (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 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 **71 droits** de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 11,5 % 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 :

- **26 droits** de réservation correspondant à **6,5 %** du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- **37 droits** de réservation correspondant à **20,6 %** du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,
- **8 droits** de réservation correspondant à **20 %** du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € 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 l'avenant n°1 de renouvellement urbain, **26 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.

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.

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée\* :



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 qualitatif
70 LLTS -ZAC Mascareigne	A définir	LLTS	2024	8		Individuels
100 logements	SEMADER	LLS/LLTS		12		
52 logements	SIDR	LLS/LLTS		6		

\* 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 contribuable(s).

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

Les opérations seront définies au fur et à mesure de l'avancement du projet et feront l'objet d'une modification de cette annexe selon les modalités de l'article 13 (avenant, ajustement mineur ...).

## 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 **40 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 :

- **32 droits** de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
- **8 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 envisagée\* :

Localisation visée**	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nbre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
PORT 16 – 28 LOGTS	SIDR	AFD	2 <sup>ème</sup> semestre 2023	5	2 T1 et 3 T5	Pas de RDC sauf si RDJ
Anatole France	SIDR	LLS	2 <sup>ème</sup> semestre 2023	13	4 T2, 4 T3, 4 T4 et 1 T4	Pas de RDC sauf si RDJ
Ports 2012 – 27 lgts	SIDR	LSU Social	1 <sup>er</sup> semestre 2023	5	1 T2, 2 T3, et 2 T4	Pas de RDC sauf si RDJ
Rico Carpaye	SEMADER	LLTS	2 <sup>ème</sup> semestre 2023	17	4 T2, 9 T3 et 4 T4	

\* 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).

\*\* Adresse précise et nom de la commune

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

Sans objet

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

Au total **5 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 envisagée<sup>1</sup> :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
Le Port Périmètre Port 15	SIDR	LLTS	2025	5	18 T2 et 15 T3	

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

### C - Dispositions communes

Chaque contributaire 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 rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés 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 rétrocédés, 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 rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

<sup>1</sup> 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 contributaire(s).

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

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 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.

## **ANNEXE 3 : Dossier programme de la concession**

**Annexe 3-1 : Fiches analytiques et techniques (FAT)  
du programme ANRU**

**Annexe 3-2 : Plan-guide Nouvo LORIZON**

**Annexe 3-3 : Liste et plan des parcelles à acquérir  
(tranche ferme et tranche optionnelle)**

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	<b>Intitulé de l'opération</b> COTUR GOURIET 1/2 - ILOT TEST - 11 LOGEMENTS
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b>	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)</b> 838-6974018-21-0001-003

## Objectifs et contenu de l'opération

<b>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</b>
Compte tenu de l'organisation spatiale actuelle et pour répondre aux nouveaux enjeux le renouvellement du quartier doit passer par une mutation de l'image urbaine. Cette dernière sera l'un des facteurs d'attractivité favorisant alors l'accueil de nouveaux habitants en répondant à l'objectif de diversification.
S'appuyant sur le canevas existant le plan guide des aménagements urbains met en exergue une intervention sur les voies et espaces publics, appelée "acupuncture urbaine". Ils desserviront des îlots bâtis rénovés ou reconstruits autour d'espaces communs partagés en limitant l'accès à la parcelle des véhicules. Une place importante sera donnée aux déplacements doux, aux lieux de rencontre et à une armature paysagère continue de qualité.
La volonté de retenir ce mode de fonctionnement nécessite la démolition d'un nombre important de maisons mais dont certaines ont été recensées comme dégradées dans l'étude menée sur l'habitat individuel.
Pour accompagner cette transformation en profondeur il convient pour le bailleur social de démolir 42 logements de son groupe Cotur Gouriet 1/2 mis en location en 1980, sur les 76 restants puisque 92 ont été vendus à leurs occupants entre 2002 et 2014.
Toutefois, la présente opération s'attache à la démolition de seulement 11 logements qui s'inscrivent dans la programmation d'un îlot test comme validé par les partenaires dans le cadre de la coconstruction. Les 31 autres logements faisant partie de l'îlot central et d'une seconde phase.
A propos du relogement des familles concernées par la démolition il sera proposer un parcours résidentiel positif sur le territoire du TCO tendant vers l'accession à la propriété dans la mesure du possible. La MOUS qui sera mise en place travaillera à partir des informations recueillies dans l'enquête sociale en veillant à répondre au mieux aux aspirations déjà formulées. Dans la convention intercommunale d'attribution il est précisé qu'au titre du relogement ces familles seront prioritaires.

## Localisation de l'opération

<b>Adresse ou périmètre de l'opération</b> Entre la rue Picasso et l'allée Pierre Charron Plusieurs références cadastrales (section BE)	<b>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers</b> (si nécessaire, annexer un document cartographique)  La démolition concerne 11 logements du groupe Cotur Gouriet 1/2 implantés sur des parcelles individuelles situées dans le périmètre compris entre la rue Picasso et l'allée Pierre Charron
<b>Commune de réalisation</b> 97-Le Port	
<b>Quartier de rattachement de l'opération</b> 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	
<b>Situation</b> Dans QPV	

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

<b>Principales caractéristiques :</b>			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	BE 273-274-275-276-277-279-280-281-282-284-285 pour 1 584 m <sup>2</sup>
Période de construction des bâtiments à démolir :	1980	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Emprise nécessaire à la Ville pour la création de nouvelles voies publiques et parcelles viabilisées pour la construction de logements en accession sociale ou libre.
Nombre de LLS concernés :	11	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	Aucune réhabilitation
Nombre de ménages à reloger :	12	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 :		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 :	Le détail de la valeur nette comptable sera transmis dans les meilleurs délais et avant la demande de décision attributive de subvention pour une mise en conformité avec les dispositions du RGA, sauf autres décisions du CE.
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	A lancer dans le courant du dernier trimestre 2019
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :			

## Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		05/09/2018	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		Semestre	Année
		S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		6 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) :**

Taux de subvention :

majoration du taux de financement de 10 points par avis du CE du 3/04/2019

Localisation :

Autre :

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

	<b>Montant retenu</b>
Montant des dépenses subventionnables :	490 431,00 €
Montant des recettes retenues :	140 560,00 €
<b>Assiette subventionnable (déficit) :</b>	<b>349 871,00 €</b>
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 :	10,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
<b>TAUX DE SUBVENTION RETENU</b>	<b>90,00%</b>
<b>MONTANT DE LA SUBVENTION</b>	<b>314 883,90 €</b>

**Plan de financement envisagé**

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	490 431,00 €	montant TTC :	524 754,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	34 987,10 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	140 560,00 €		
	ANRU :	314 883,90 €		
	<b>Total des co-financements :</b>	<b>490 431,00 €</b>		
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**

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION	<b>Intitulé de l'opération</b> COTUR GOURIET 1/2 - ILOT CENTRAL- 9 LOGEMENTS
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b>	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)</b> 838-6974018-21-0001-004

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

Compte tenu de l'organisation spatiale actuelle et pour répondre aux nouveaux enjeux le renouvellement du quartier doit passer par une mutation de l'image urbaine. Cette dernière sera l'un des facteurs d'attractivité favorisant alors l'accueil de nouveaux habitants en répondant à l'objectif de diversification.

S'appuyant sur le canevas existant le plan guide des aménagements urbains met en exergue une intervention sur les voies et espaces publics, appelée "acupuncture urbaine". Ils desserviront des îlots bâtis rénovés ou reconstruits autour d'espaces communs partagés en limitant l'accès à la parcelle des véhicules. Une place importante sera donnée aux déplacements doux, aux lieux de rencontre et à une armature paysagère continue de qualité.

La volonté de retenir ce mode de fonctionnement nécessite la démolition d'un nombre important de maisons mais dont certaines ont été recensées comme dégradées dans l'étude menée sur l'habitat individuel.

Pour accompagner cette transformation en profondeur il convient pour le bailleur social de démolir 42 logements de son groupe Cotur Gouriet 1/2 mis en location en 1980, sur les 76 restants puisque 92 ont été vendus à leurs occupants entre 2002 et 2014.

Toutefois, la présente opération s'attache à la démolition de seulement 9 logements qui s'inscrivent dans la programmation de l'îlot central comme validé par les partenaires dans le cadre de la coconstruction. Les 28 autres logements faisant partie de l'îlot test et d'une seconde phase.

A propos du logement des familles concernées par la démolition il sera proposer un parcours résidentiel positif sur le territoire du TCO tendant vers l'accession à la propriété dans la mesure du possible. La MOUS qui sera mise en place travaillera à partir des informations recueillies dans l'enquête sociale en veillant à répondre au mieux aux aspirations déjà formulées. Dans la convention intercommunale d'attribution il est précisé qu'au titre du logement ces familles seront prioritaires.

**Localisation de l'opération**

<b>Adresse ou périmètre de l'opération</b> Avenue du 19 mars 1946 et place Pascal Plusieurs références cadastrales (section BE)	<b>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers</b> (si nécessaire, annexer un document cartographique)  La démolition concerne 9 logements du groupe Cotur Gouriet 1/2 implantés sur des parcelles individuelles situées le long de l'avenue du 19 mars 1946 et de la place Pascal
<b>Commune de réalisation</b> 97-Le Port	
<b>Quartier de rattachement de l'opération</b> 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	
<b>Situation</b> Dans QPV	

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

<b>Principales caractéristiques :</b>			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	BE 203-208-209-228-237-242-244 245-258 pour 1 110 m <sup>2</sup>
Période de construction des bâtiments à démolir :	1980	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Emprise nécessaire à la Ville pour la création de nouvelles voies publiques et parcelles viabilisées pour la construction de logements en accession sociale ou libre et PSLA.
Nombre de LLS concernés :	9	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	Aucune réhabilitation
Nombre de ménages à reloger :	10	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 :		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 :	Le détail de la valeur nette comptable sera transmis dans les meilleurs délais et avant la demande de décision attributive de subvention pour mise en conformité avec les dispositions du RGA, sauf autres décision du CE.
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	A lancer dans le courant du dernier trimestre 2019
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :			

**Calendrier contractuel**

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		05/08/2018	
		Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020	
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 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) :

Taux de subvention :

Majoration du taux de financement de 10% par avis du CE du 3/04/2019

Localisation :

Autre :

### Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	400 650,00 €
Montant des recettes retenues :	74 960,00 €
<b>Assiette subventionnable (déficit) :</b>	<b>325 690,00 €</b>
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 :	10,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
<b>TAUX DE SUBVENTION RETENU</b>	<b>90,00%</b>
<b>MONTANT DE LA SUBVENTION</b>	<b>293 121,00 €</b>

### Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	400 650,00 €	montant TTC :	428 972,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	32 569,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	74 960,00 €		
	ANRU :	293 121,00 €		
	Total des co-financements :	400 650,00 €		
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**

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> COMMUNE DU PORT	<b>Intitulé de l'opération</b> COTUR GOURIET 1/2 - ILOT CENTRAL - 10 LOGEMENTS
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b>	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)</b> 838-6974018-21-0002-001

**Objectifs et éléments clés de la contractualisation**

<b>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</b> L'enquête habitat famille a mis en évidence, suivant les critères d'analyse de l'ARS, l'état très dégradé d'une partie du parc d'habitat social et notamment une partie du parc de logements locatifs de la ville. Une partie de ces logements construits en 1979 sont proposés à la démolition afin de permettre une reconstitution du parc locatif en développant une offre nouvelle de logements intermédiaires ou en favorisant l'accèsion libre ou l'accèsion sociale. Le parc locatif social de la ville est réparti sur le quartier Ariste Bolon (Cotur 1,2 et 3). L'ilot central comptabilise 10 logements LLS Ville à démolir. Les niveaux de loyer mensuel s'échelonnent entre 67€ pour un T2/T3 jusqu'à 112€ pour un T5/T6.
---

**Localisation de l'opération**

<b>Adresse ou périmètre de l'opération</b> Allée Charles Perraut, Allée Marcel Proust, avenue du 19 mars 1946	<b>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers</b> (si nécessaire, annexer un document cartographique)
<b>Commune de réalisation</b> 97-Le Port	
<b>Quartier de rattachement de l'opération</b> 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	
<b>Situation</b> Dans QPV	

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

Commentaires			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	BC 56; 61;64; 71;72; 73; 55; 52; 50; 33
Période de construction des bâtiments à démolir :		Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	3 logements en accession libre et 7 logements en accession sociale
Nombre de LLS concernés :	10		
Nombre de ménages à reloger :	10		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		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 d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :		Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	

**Calendrier contractuel**

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		05/09/2018
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	Semestre	Année
	S1	2019
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 :

taux de financement et assiette déterminés par avis du CE du 910/2019.

Localisation :

Autre :

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

	<b>Montant retenu</b>
Montant des dépenses subventionnables :	397 738,50 €
Montant des recettes retenues :	174 000,00 €
<b>Assiette subventionnable (déficit) :</b>	<b>223 738,50 €</b>
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	70,00%
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) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
<b>TAUX DE SUBVENTION RETENU</b>	<b>70,00%</b>
<b>MONTANT DE LA SUBVENTION</b>	<b>156 616,95 €</b>

**Plan de financement envisagé**

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	397 738,50 €	montant TTC :	427 721,28 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	67 121,55 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	174 000,00 €		
	ANRU :	156 616,95 €		
	Total des co-financements :	397 738,50 €		
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**

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> COMMUNE DU PORT	<b>Intitulé de l'opération</b> ILOT TEST - 25 LOGEMENTS
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b>	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)</b> 838-6974018-21-0002-002

**Objectifs et éléments clés de la contractualisation**

<b>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</b> L'enquête habitat famille a mis en évidence, suivant les critères d'analyse de l'ARS, l'état très dégradé d'une grande partie du parc de l'habitat social individuel et notamment une partie du parc locatif social de la Ville. Une partie de ces logements construits en 1979 sont proposés à la démolition afin de permettre une reconstitution du parc locatif en développant une offre nouvelle de logements intermédiaires ou en favorisant l'accèsion libre ou l'accèsion sociale. Le parc locatif social de la ville est réparti sur le quartier Ariste Bolon (Cotur 1,2 et 3).L'ilot test (partie basse) comptabilise 25 logements LLS Ville à démolir. Les niveaux de loyer mensuel s'échelonnent entre 67€ pour un T2/T3 jusqu'à 112€ pour un T5/T6.
--

**Localisation de l'opération**

<b>Adresse ou périmètre de l'opération</b> Allées Pierre Charon, E.Pothier,M.Pagnol. Rues C.Caprin, Picasso,Ch.Sinope	<b>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers</b> (si nécessaire, annexer un document cartographique)
<b>Commune de réalisation</b> 97-Le Port	
<b>Quartier de rattachement de l'opération</b> 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	
<b>Situation</b> Dans QPV	

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

Commentaires			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	BC 169; 168; 167;166; 155; 157; 158; 159; 160; 161; 162; 151; 150; 146; 147; 148; 144; 143; 136; 135; 153; 131; 130; 129; 128;
Période de construction des bâtiments à démolir :		Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	8 logements en accession libre et 17 logements en accession sociale
Nombre de LLS concernés :	25		
Nombre de ménages à reloger :	25		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		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 d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :		Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	

**Calendrier contractuel**

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		05/09/2018
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	Semestre	Année
	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 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 :

Taux de financement et assiette déterminés par avis du CE du 9/10/2019

Localisation :

Autre :

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

	<b>Montant retenu</b>
Montant des dépenses subventionnables :	991 482,50 €
Montant des recettes retenues :	444 000,00 €
<b>Assiette subventionnable (déficit) :</b>	<b>547 482,50 €</b>
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	70,00%
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) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
<b>TAUX DE SUBVENTION RETENU</b>	<b>70,00%</b>
<b>MONTANT DE LA SUBVENTION</b>	<b>383 237,75 €</b>

**Plan de financement envisagé**

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	991 482,50 €	montant TTC :	1 066 196,02 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	164 244,75 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	444 000,00 €		
	ANRU :	383 237,75 €		
	Total des co-financements :	991 482,50 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	-	€	
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

## 24 AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

### Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> COMMUNE DU PORT	<b>Intitulé de l'opération</b> ILOT CENTRAL
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b> Ilot central	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)</b> 838-6974018-24-0001-001

### Objectifs et éléments clés de la contractualisation

<p><b>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</b></p> <p>L'ilot central qui marque le cœur vivant du quartier est constitué:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du site de Spencer. Cette parcelle de 12 355 m<sup>2</sup>, libérée par la démolition des 144 logements de la SEMADER, est propriété de la commune, l'opération ayant été réalisée dans le cadre d'un bail à construction. Elle accueillera le nouvel équipement (groupe scolaire + maison de quartier) et une place au croisement de la rue Spencer et de la ruelle des Limites qui marque la nouvelle centralité du périmètre. L'équipement est décrit dans la FAT "groupe scolaire et équipement de quartier".</li> <li>- de l'ilot test (partie Nord). Cet ilot doit faire l'objet, à titre expérimental, d'une démarche de co-construction avec les habitants qui l'occupent. La méthodologie mise en oeuvre permettra de promouvoir les principes d'aménagement et de construction/amélioration vertueux: diminution de la place de la voiture, aménagement vert du cœur d'îlots, regroupement du stationnement, limitation de l'emprise au sol des nouvelles constructions, favoriser la ventilation naturelle par la porosité des implantations. Le statut des espaces réaménagés en cœur d'ilot est à questionner.</li> <li>- de l'ilot Pascal inscrit dans la même démarche.</li> <li>- de la ruelle des limites prolongée jusqu'à l'avenue Roméro et faisant la connexion avec la rue Spencer, afin de permettre une meilleure accessibilité du groupe scolaire. Ce prolongement nécessite la démolition de 9 logements dont 5 privés.</li> <li>- de la requalification de la rue Mahavel qui sera la résultante d'une mutation urbaine des voies internes des opérations existantes. Cette mutation s'applique à limiter la voiture dans l'ilot. Les espaces libérés deviendront le support de voies douces réservées aux piétons et cyclistes, accompagnées d'aménagements paysagers arborés.</li> <li>- la réalisation d'un mail piéton assurant la connexion entre la place Spencer et l'av. du 19 mars 1946. Ce mail devrait accueillir "une halle des métiers" sur le site des 3 logements SHLMR démolis pour vétusté (FAT démol.lgmt social. ilot central Cotur Gouriet 3).</li> </ul>
--

### Localisation de l'opération

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

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

<p>Commentaires</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
<b>Principales caractéristiques :</b>			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en concession d'aménagement	Outil réglementaire :	En cours de définition
Éléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	En attente étude EPARECA pour les locaux commerciaux.	Nombre de m <sup>2</sup> par type de foncier de destination concerné :	
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Locatif social intermédiaire (PLS) : 200€/m <sup>2</sup> de sdp Commerces ESS : 200€/m <sup>2</sup> Amélioration acquisition : 100€/m <sup>2</sup> de sdp Espace public : 0€/m <sup>2</sup>
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Démolitions: 21 logements locatifs sociaux individuels. 12 logements privés individuels.		

### Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 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 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**

	<b>Montant retenu</b>
Montant des dépenses subventionnables :	7 469 184,88 €
Montant des recettes retenues :	573 000,00 €
<b>Assiette subventionnable (déficit) :</b>	<b>6 896 184,88 €</b>
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 :	
<b>TAUX DE SUBVENTION RETENU :</b>	<b>70,00%</b>
<b>MONTANT DE LA SUBVENTION :</b>	<b>4 827 329,42 €</b>

**Plan de financement envisagé**

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	7 469 184,88 €	montant TTC :	8 104 065,61 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 034 427,73 €		
	EPCI :	1 034 427,73 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	573 000,00 €		
	ANRU :	4 827 329,42 €		
	Total des co-financements :	7 469 184,88 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

**SECTEUR A : ILOT CENTRAL**

SURFACE = 41 384 m<sup>2</sup>

**DESCRIPTION DES OPERATIONS**

La ruelle des Limites n'existant pas, présente une typologie de voie interne en impasse desservant des zones habitées et des parkings. L'enjeu est de faire muter cette voie existante en une ruelle traversante connectant l'avenue Romero à la rue H. Spencer. La rue Mahavel sera la résultante d'une mutation urbaine des voies internes des opérations existantes. Cette mutation s'applique à limiter la voiture dans l'îlot. Les espaces libérés deviendront le support de voies douces réservées aux piétons et cyclistes, accompagnées d'aménagements paysagers arborés.

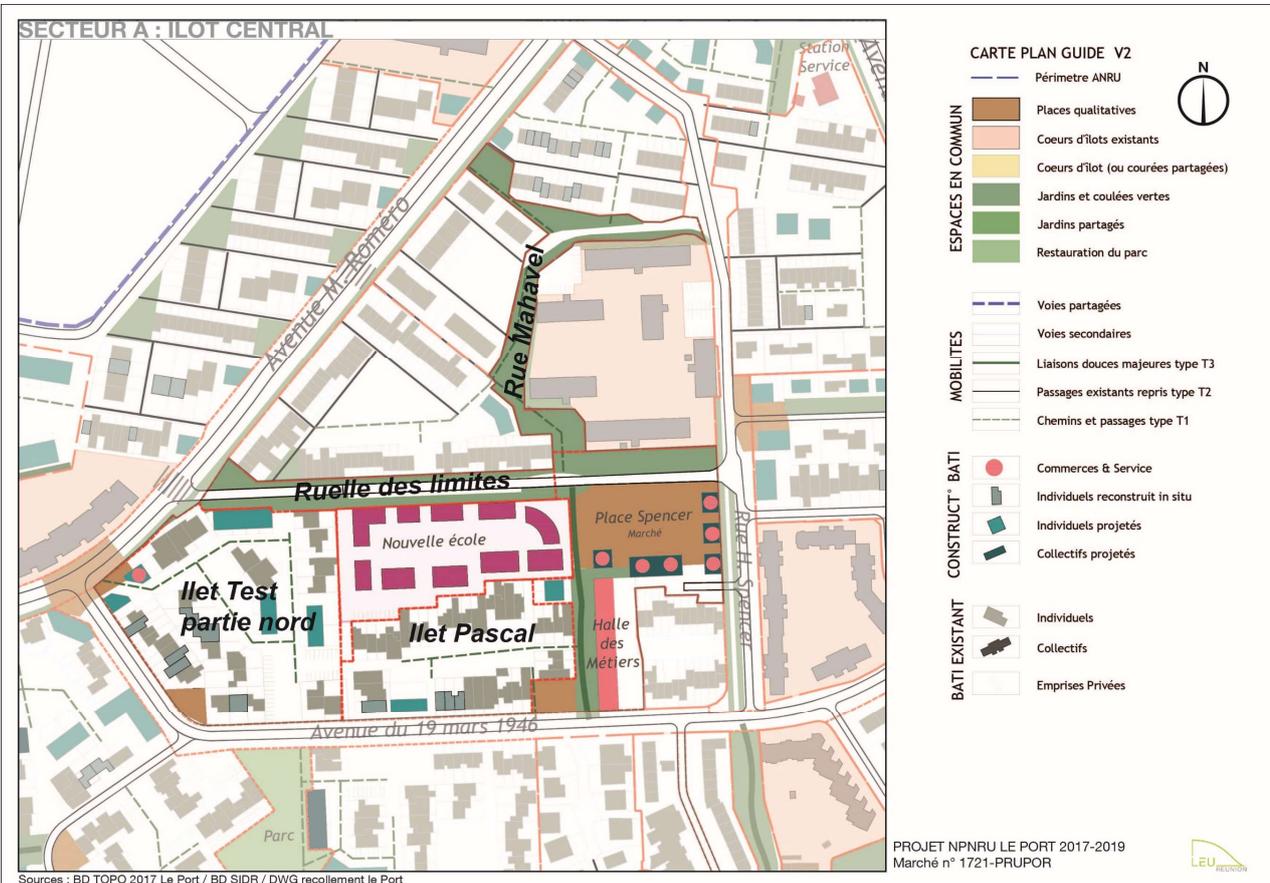
Le quartier manquant d'équipements dédiés aux associations, à la petite enfance et aux jeunes, la libération du foncier Herbert Spencer est une opportunité. Ce foncier prévoit donc :

- La rélocalisation des écoles
- La création d'une place stratégique avec de nombreux commerces et une halle marchande
- la reconstitution d'un parc logement.

L'îlot test "ville" présente un parc immobilier très dégradé. De fait il sera expérimenté, la mise œuvre des principes d'aménagement des « îlots urbains » : ouverture de l'îlot, création d'une courée urbaine totalement pacifiée, création d'un parking commun aux portes de l'îlot, restauration forestière, création de nouveaux logements avec des soulèvements, création de venelles et valorisation des énergies renouvelables (photovoltaïques)

**MODALITES OPERATIONNELLES**

Lancement d'une étude juridique pour définir la procédure opérationnelle et la méthode de réalisation



**CARTE DU FONCIER A L'ETAT INITIAL**  
Mai 2019

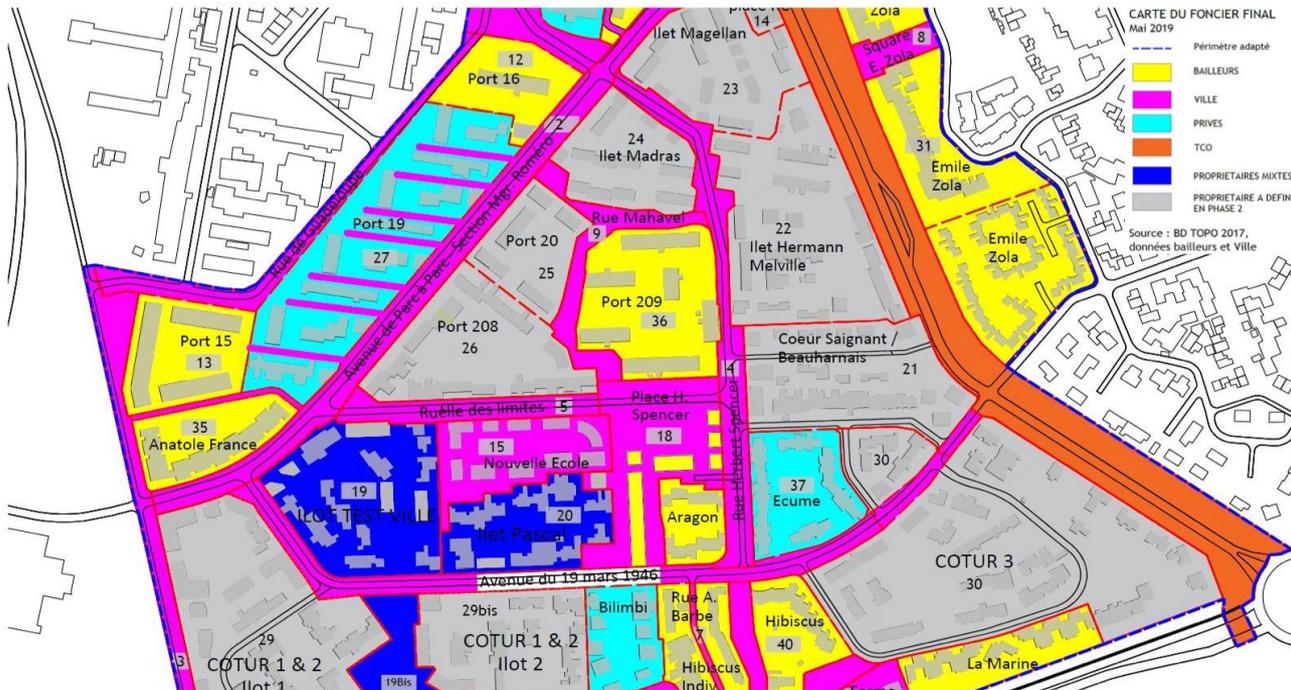
--- Périmètre ANRU

- SEMADER
- SIDR
- SHLMR
- PRIVE
- VILLE
- PRIVE, BAILLEURS ET VILLE

Source: BD TOPO 2017, données bailleurs et communes



Complexe Sportif



**CARTE DU FONCIER FINAL**  
Mai 2019

--- Périmètre adapté

- BAILLEURS
- VILLE
- PRIVES
- TCO
- PROPRIETAIRES MIXTES
- PROPRIETAIRES A DEFINI EN PHASE 2

Source : BD TOPO 2017, données bailleurs et Ville

Ilot central	Quant	Unité	PU	Montant HT	%	Observations
	<b>POSTE DEPENSES</b>				<b>7 469 183</b>	
<b>1 - Foncier</b>				<b>1 085 471</b>	<b>12,6%</b>	
Acquisition SHLMR		m2		54 459	0,6%	Pascal et Cotur 1/2 (Reste à charge démol)
Acquisition Privé	12	Parcelle	80000	960 000	11,1%	Prix moyen d'acquisition: 80 000€ (selon bilan acquisition ANRU 1)
Frais d'Acquisition			7%	71 012	0,8%	
<b>2 - Démolitions</b>				<b>403 716</b>	<b>5,4%</b>	
Démolition hab privé	12	Logt	33 643	403 716	5,4%	Ne comprend pas le forfait 5K€ pour le relogement
<b>3 - Travaux</b>				<b>4 987 506</b>	<b>68,6%</b>	
<b>Ruelle de limites</b>				<b>965 793</b>		
Jardins	2625	m <sup>2</sup>	91	238 900		
Voirie type spencer	190	ml	2890	549 100		
EU				45 365		
AEP				6 455		
Aléas		15%		125 973		
<b>Rue Mahavel</b>				<b>416 825</b>		
Jardins	1926	m <sup>2</sup>	91	175 300		
Chemin et passage type T1	200	ml	259	51 800		
Voie partagée	110	ml	840	92 400		
EU				7 391		
AEP				7 565		
Réseaux secs-provision pour enfouissement				28 000		
Aléas		15%		54 368		
<b>Place Herbert Spencer</b>				<b>1 856 716</b>		
Jardins	857	m <sup>2</sup>	91	77 950		
Traitement cœur d'îlot	960	m <sup>2</sup>	186	178 560		
Place qualitative	3150	m <sup>2</sup>	250	787 500		
Passage existant repris type T2	30	ml	170	5 100		
Liaison douce majeure type T3	125	ml	777	97 125		
Voie partagée	25	ml	840	21 000		
Réfection de voie	1300	ml	240	312 000		
EU				116 102		
AEP				19 199		
Aléas		15%		242 180		
<b>Ilot test partie Nord</b>				<b>1 154 254</b>		
Traitement cœur d'îlot	3200	m <sup>2</sup>	185	595 200		
Place qualitative	280	m <sup>2</sup>	250	70 000		
Chemin et passage type T1	260	ml	259	67 340		
Voie partagée	35	ml	840	29 400		
EU				168 892		
AEP				72 867		
Aléas		15%		150 555		
<b>Ilot Pascal</b>				<b>593 919</b>		
Traitement cœur d'îlot	1710	m <sup>2</sup>	186	318 000		
Chemin et passage type T1	105	ml	259	27 195		
Voie partagée	85	ml	840	71 400		
EU				85 687		
AEP				14 169		
Aléas		15%		77 468		
<b>4 - MOE</b>				<b>539 122</b>	<b>7,4%</b>	
Bureaux d'études			10%	539 122	7,4%	Sur Travaux et démolition
<b>5 - Frais généraux</b>				<b>453 368</b>	<b>6,1%</b>	
Conduite d'opération			7%	453 368	6,1%	Sur foncier, démolition et travaux
<b>POSTE RECETTES</b>				<b>573 000</b>	<b>100,0%</b>	
<b>1 - Cession charges foncières</b>				<b>505 000</b>	<b>88,1%</b>	
Accession sociale / PSLA	0	Logt	11500	0	0,0%	
PLS	10	Logt	15000	150 000	26,2%	
Ind Libre	0	Logt	30000	0	0,0%	
Col Libre		Logt		0	0,0%	
Commerces	1200	m2 sdp	200	240 000	41,9%	Commerce "social"
Amélioration/acquisition	10	Logt	11500	115 000	20,1%	
<b>2 - Autres recettes</b>				<b>68 000</b>	<b>11,9%</b>	
Participation amélioration	17	Logt	4000	68 000	11,9%	
<b>MONTANT DU DEFICIT</b>				<b>6 896 183</b>		
<b>SUBVENTION ANRU</b>				<b>4 827 328</b>	<b>70%</b>	
<b>PARTICIPATION MOA</b>				<b>2 068 855</b>	<b>30%</b>	

Envoyé en préfecture le 11/05/2023

Reçu en préfecture le 11/05/2023

Publié le 11/05/2023

ID : 974-219740073-20230502-DL\_2023\_064-DE



## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> COMMUNE DU PORT	<b>Intitulé de l'opération</b> ILOT TEST
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b> Ilot Test	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)</b> 838-6974018-24-0001-002

## Objectifs et éléments clés de la contractualisation

<b>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</b>
<p>L'ilot test présente le parc immobilier le plus dégradé de périmètre NPNRU. Un grand nombre de logements individuels y sont proposés à la démolition : 36 logements locatifs individuels (parc Ville et SHLMR) et 12 logements privés. Seuls les logements situés entre la rue Picasso et l'avenue A.Bouvet (bordée par le mur anti-bruit) sont conservés et concernés suivant leur état par des projets d'amélioration. Les familles locataires concernées par la démolition seront relogées hors périmètre compte-tenu de l'impossibilité de reconstituer le parc locatif social sur le périmètre NPNRU.</p> <p>L'aménagement du foncier libéré permettra de mettre en oeuvre les principes d'aménagements recherchés dans la stratégie d'investissement des coeurs d'îlets: Suppression d'une partie des voiries tertiaires en ne desservant que les espaces de stationnement regroupés au périphérie des îlets, réseau de venelles piétonnes, voies vertes et coeur d'îlet vert, limitation de l'emprise au sol des nouvelles constructions, la ventilation naturelle par la porosité des implantations. 3 îlets peuvent ainsi être dessinés sur l'ensemble du foncier libéré.</p> <p>Le projet prévoit également:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement d'une coulée verte piétole permettant la connexion entre l'av. Polytzer et l'av. Rico Carpaye dont une section sera aménagée en voie partagée.</li> <li>- la restauration du parc directement connecté à l'avenue du 19 mars 1946 en continuité de la coulée verte et des équipements sportifs existants</li> </ul>

## Localisation de l'opération

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

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

<b>Commentaires</b>			
Données foncières à préciser. 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.			
<b>Principales caractéristiques :</b>			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement	opération en concession d'aménagement	Outil réglementaire :	En cours de définition
Eléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Secteur peu attractif pour le logement libre	Nombre de m <sup>2</sup> par type de foncier de destination concerné :	
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Individuel libre : 150€/m <sup>2</sup> de terrain Accession sociale : 143,75€/m <sup>2</sup> de sdp Aquisition amélioration (assimilée à de l'accession sociale): 143,5€/m <sup>2</sup> de sdp. Espace public : 0€/m <sup>2</sup> Participation des propriétaires privés aux coûts d'aménagement: 50€/m <sup>2</sup> de sdp
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	12 logements privés 36 logements locatifs sociaux individuels		

## Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		05/09/2018
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	
Commentaires		

**Modalités de financement de l'opération**

<b>Éléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :</b>	
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 :		4 975 360,71 €
Montant des recettes retenues :		383 000,00 €
<b>Assiette subventionnable (déficit) :</b>		<b>4 592 360,71 €</b>
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 :		
<b>TAUX DE SUBVENTION RETENU :</b>		<b>70,00%</b>
<b>MONTANT DE LA SUBVENTION :</b>		<b>3 214 652,50 €</b>

**Plan de financement envisagé**

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 975 360,71 €	montant TTC :	5 398 266,38 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	688 854,11 €		
	EPCI :	688 854,11 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	383 000,00 €		
	ANRU :	3 214 652,50 €		
	Total des co-financements :	4 975 360,71 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

**SECTEUR B : ILOT TEST**

SURFACE = 31 391 m<sup>2</sup>

**DESCRIPTION DES OPERATIONS**

Ce secteur opérationnel correspond à l'opération 19 bis (comprenant l'installation de chantier, traitement de surface, réseaux EU/EP/AEP/BT et les aléas).

L'ilot test présente le parc immobilier le plus dégradé de périmètre NPNRU. Ainsi tout comme l'ilot test partie nord (secteur A) les principes d'aménagement des « îlots urbains » seront également expérimentés (cf. schéma ci-dessus). Dans le cas de ce secteur il est possible de distinguer trois îlots test définis par des courées urbaines. La particularité de cette opération est également la restauration du parc directement connecté à l'avenue du 19 mars 1946 et en continuité de la coulée verte, afin de reconstituer un coeur forestier pour plusieurs enjeux : l'amélioration du confort urbain du quartier (COTUR 1&2), améliorer les porosités urbaines du secteur, valoriser le projet "fil vert", sauvegarder et restaurer les équipements de sports & loisirs et bien évidemment désenclaver le quartier.

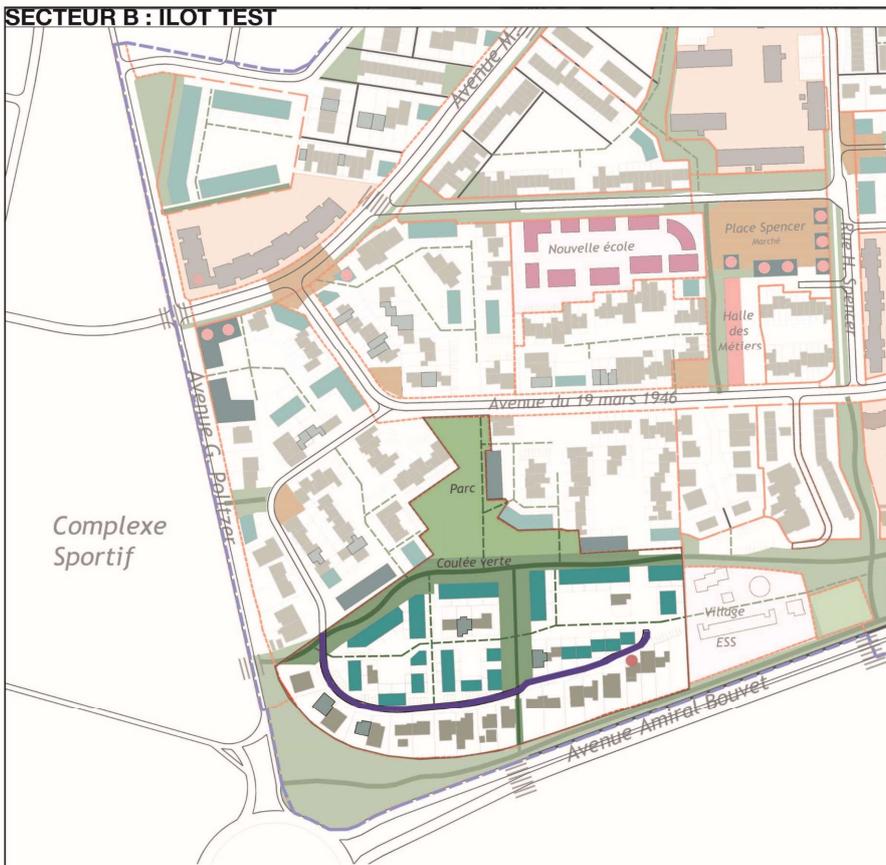
L'opération prévoit donc :

- des démolitions
- des améliorations d'habitats et des acquisitions
- des recyclage de logements
- la création de logements
- des aménagements multiples : parc urbain, coulée verte, liaisons douces (type venelles) et des voies partagées.

**MODALITES OPERATIONNELLES**

Lancement d'une étude juridique pour définir la procédure opérationnelle et la méthode de réalisation

**SECTEUR B : ILOT TEST**



CARTE PLAN GUIDE V2

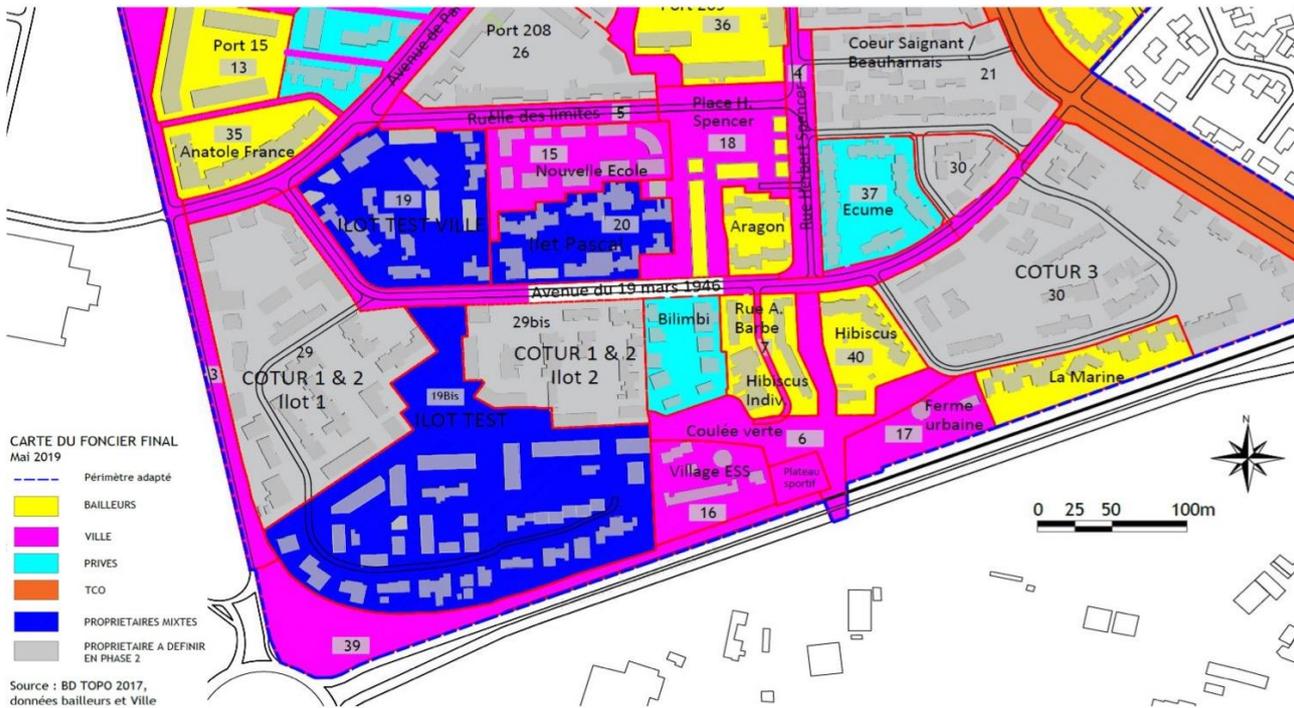
- Périimetre ANRU
- Places qualitatives
- Coeurs d'îlots existants
- Coeurs d'îlot (ou courées partagées)
- Jardins et coulées vertes
- Jardins partagés
- Restauration du parc
- Voies partagées
- Voies secondaires
- Liaisons douces majeures type T3
- Passages existants repris type T2
- Chemins et passages type T1
- Commerces & Service
- Individuels reconstruit in situ
- Individuels projetés
- Collectifs projetés
- Individuels
- Collectifs
- Emprises Privées



PROJET NPNRU LE PORT 2017-2019  
Marché n° 1721-PRUPOR



Sources : BD TOPO 2017 Le Port / BD SIDR / DWG recollement le Port



ILOT TEST		Quant	Unité	PU	Montant HT	%	Observations
<b>POSTE DEPENSES</b>					<b>4 975 361</b>	<b>100,0%</b>	
<b>1 - Foncier</b>					<b>1 064 636</b>	<b>21,4%</b>	
Acquisition SHLMR	0		0	34 987	0,7%	Pascal et Cotur 1/2 (Reste à charge démol)	
Acquisition Privé	12		80000	960 000	19,3%	Prix moyen d'acquisition: 80 000€ (selon bilan acquisition ANRU 1)	
Frais d'Acquisition			7%	69 649	1,4%		
<b>2 - Démolitions</b>					<b>403 716</b>	<b>8,1%</b>	
Démolition hab privé	12		33 643	403 716	9,2%	Ne comprend pas le forfait 5K€ pour le relogement	
<b>3 - Travaux</b>					<b>2 875 087</b>	<b>57,8%</b>	
Jardins	3638	m <sup>2</sup>	91	331 055			
Traitement cœur d'ilot	3200	m <sup>2</sup>	186	595 200			
Equipement	690	m <sup>2</sup>	186	128 340			
Chemin et passage type T1	625	ml	259	161 875			
Liaison douce majeure type T3	380	ml	777	295 260			
Voie partagée	80	ml	840	67 200			
Voie secondaire	250	ml	1050	262 500			
EU				456 634			
AEP				197 012			
Réseaux secs - Provision pour enfouissement				5 000			
Aléas		15%		375 011			
<b>4 - MOE</b>					<b>327 880</b>	<b>6,6%</b>	
Bureaux d'études			10%	327 880	6,6%	Sur Travaux et démolition	
<b>5 - Frais généraux</b>					<b>304 041</b>	<b>6,1%</b>	
Conduite d'opération			7%	304 041	6,1%	Sur foncier, démolition et travaux	
<b>POSTE RECETTES</b>					<b>383 000</b>	<b>100,0%</b>	
<b>1 - Cession charges foncières</b>					<b>371 000</b>	<b>96,9%</b>	
Accession sociale / PSLA	11	Logt	11500	126 500	32,0%		
PLS		Logt		0	0,0%		
Ind Libre	7	Logt	30000	210 000	53,1%		
Col Libre		Logt		0	0,0%		
Commerces		m2 sdp		0	0,0%		
Amélioration/acquisition	3	Logt	11500	34 500	8,7%		
<b>2 - Autres recettes</b>					<b>12 000</b>	<b>3,1%</b>	
Participation amélioration	3	Logt	4000	12 000	11,9%		
<b>MONTANT DU DEFICIT</b>					<b>4 592 361</b>		
<b>SUBVENTION ANRU</b>				<b>70%</b>	<b>3 214 652</b>		
<b>PARTICIPATION MOA</b>				<b>30%</b>	<b>1 377 708</b>		

**Identification de l'opération et du maître d'ouvrage**

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> COMMUNE DU PORT	<b>Intitulé de l'opération</b> ROMERO
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b> Roméro	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)</b> 838-6974018-24-0001-003

**Objectifs et éléments clés de la contractualisation**

<p><b>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</b></p> <p>L'avenue Roméro qui assure la connexion entre l'avenue Polytzer et l'avenue Rico Carpaye présente aujourd'hui des dysfonctionnements majeurs liés à l'organisation de la voirie, l'absence de trottoirs malgré la présence sur tout le linéaire de bas-côté au gabarit variable (entre 4 et 10m) qui constituent plutôt des délaissés urbains accueillant parking sauvages, dépôts sauvages et VHU en bordure des logements. L'objectif du projet est de configurer, au travers une requalification de l'avenue et de ces abords, un véritable boulevard urbain assurant une connexion qualitative entre le complexe sportif municipal et le lycée Jean-Inglo, côté ouest et le parc boisé côté est: avenue de parc à parc.</p> <p>Pour cela, l'aménagement de l'avenue se fera sur la base:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une priorité donnée aux circulations douces</li> <li>- d'une suppression des chicannes existantes sur la voie</li> <li>- l'organisation d'un stationnement rationalisé</li> <li>- la requalification et l'enfouissement des réseaux aériens</li> <li>- l'aménagement d'un cheminement arboré et ombragé sur tout le linéaire</li> </ul> <p>La mobilisation des fonds FEDER au titre de la mesure 7.02 « RESTRUCTURATION URBAINE DES QUARTIERS SENSIBLES » concernera principalement l'aménagement des contre-allées transformées en espace de circulation douce et la requalification de la place Hélicoptère en espace arboré en lien avec la résidentialisation de Port 16 et Port 212, deux opérations de la SIDR inscrites en tranche 1 de la convention globale. Les opérations Port 13 et Port 19 constituées de logements individuels en bande ont en quasi totalité le statut de logements privés nécessitant des interventions plus ou moins lourdes en matière de réhabilitation. Le projet prévoit la requalification du réseau de venelles piétonnes s'éparpillant les ensembles de bâtiment et leur rétrocession à la collectivité.</p>
---

**Localisation de l'opération**

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

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

<b>Commentaires</b> Les plans fonciers avant/après devront être finalisés 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.			
<b>Principales caractéristiques :</b>			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	En cours de réflexion
Éléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Sans objet	Nombre de m <sup>2</sup> par type de foncier de destination concerné :	1082
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Individuel libre : 150€/m <sup>2</sup> de terrain Accession sociale : 143,75€/m <sup>2</sup> de sdp Acquisition amélioration (assimilée à l'accession sociale) : 143,75€/m <sup>2</sup> de sdp Espace public : 0€/m <sup>2</sup> Participation des propriétaires privés aux coûts d'aménagement: 50€/m <sup>2</sup> de sdp.
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Sans objet		

**Calendrier contractuel**

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)			05/09/2018
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		Semestre	Année
		S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		10 semestre(s)	
<b>Commentaires</b>			



### 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 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 :	7 499 762,39 €
Montant des recettes retenues :	246 000,00 €
<b>Assiette subventionnable (déficit) :</b>	<b>7 253 762,39 €</b>
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	36,71%
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 :	
<b>TAUX DE SUBVENTION RETENU :</b>	<b>36,71%</b>
<b>MONTANT DE LA SUBVENTION :</b>	<b>2 662 643,64 €</b>

### Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	7 499 762,39 €	montant TTC :	8 137 242,20 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 260 563,60 €		
	EPCI :	1 260 563,60 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	344 998,55 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :	1 724 993,00 €		
	ANAH :			
	AUTRE :	246 000,00 €		
	ANRU :	2 662 643,64 €		
	Total des co-financements :	7 499 762,39 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

## SECTEUR C : ILOT ROMERO

**SURFACE = 46 264 m<sup>2</sup>**

### DESCRIPTION DES OPERATIONS

Plusieurs constats ont été faits quant à : l'absence de confort pour les piétons (sécurité, ombre, etc.), la fonctionnalité de la voirie, les dépôts sauvages d'ordures... Compte tenu de ces remarques, le parti pris est de travailler en acupuncture urbaine afin de favoriser les modes doux, d'arborer l'avenue, d'adapter la mobilité et de favoriser les mutations des éléments bâtis.

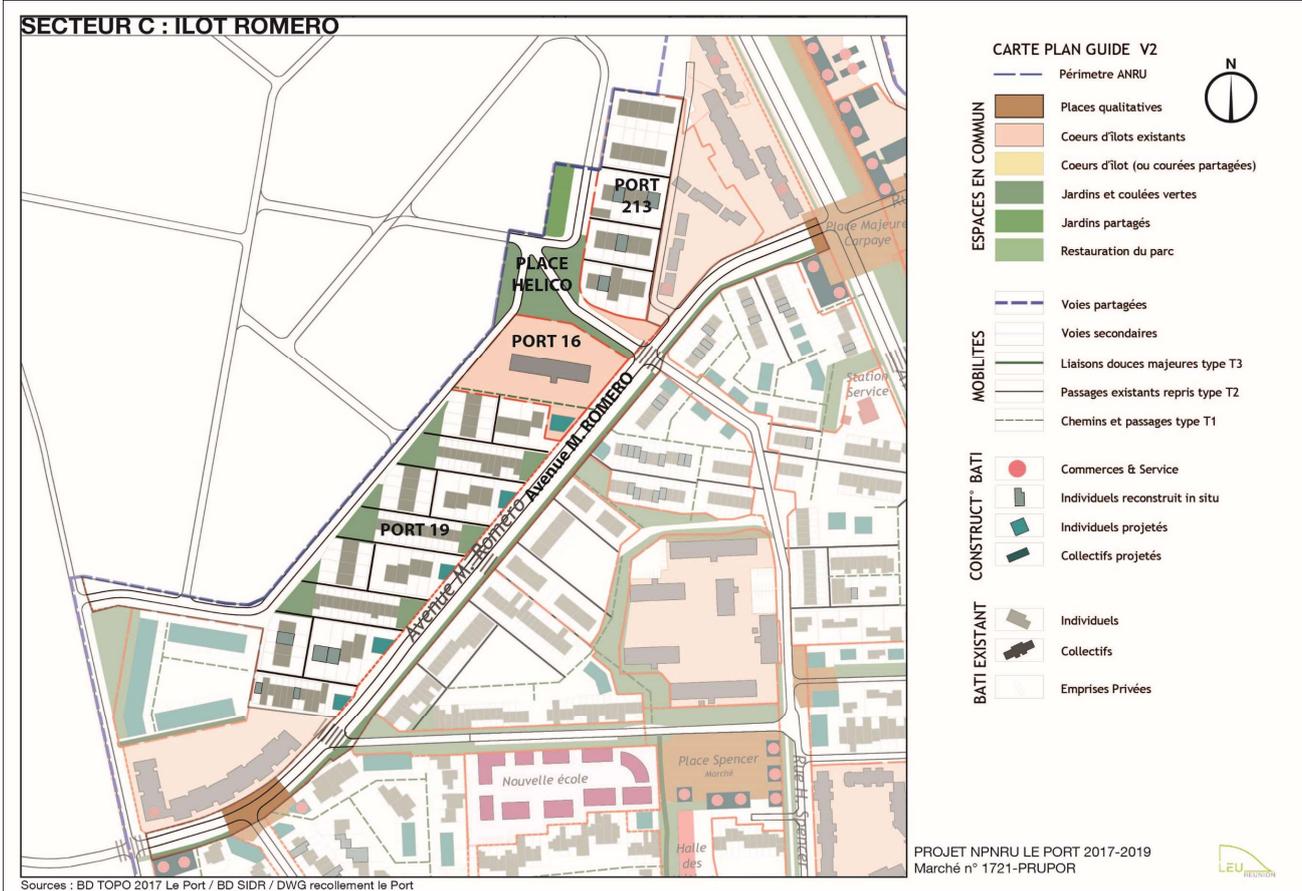
Ainsi pour les avenues Politzer et Roméro, les objectifs suivant ont été retenus :

- Améliorer l'offre en éclairage
- Développer une gestion des eaux pluviales localisée (problème d'inondations).
- Proposer une réflexion pour pousser les usagers à ralentir sans forcément mettre en place des chicanes.
- Améliorer l'offre en ombre pour les piétons.
- Pacifier et sécuriser l'avenue pour les circulations douces.
- Enfouissement des réseaux aériens.
- Mettre en valeur le frontage urbain en prenant attention aux vis-à-vis.

L'opération Port 19 fait quant elle, l'objet de six démolitions de LS, de cinq constructions neuves et d'une résidentialisation avec la création de jardins partagés et le confortement qualitatif du frontage urbain côté avenue Roméro. La rue de Guadeloupe sera, dans son cas, rénovée. Port 213 intègre la démolition de quatre logements et l'amélioration d'habitats.

### MODALITES OPERATIONNELLES

Lancement d'une étude juridique pour définir la procédure opérationnelle et la méthode de réalisation : permis d'aménager, procédure financière à définir entre la taxe d'aménagement renforcée et PUP...

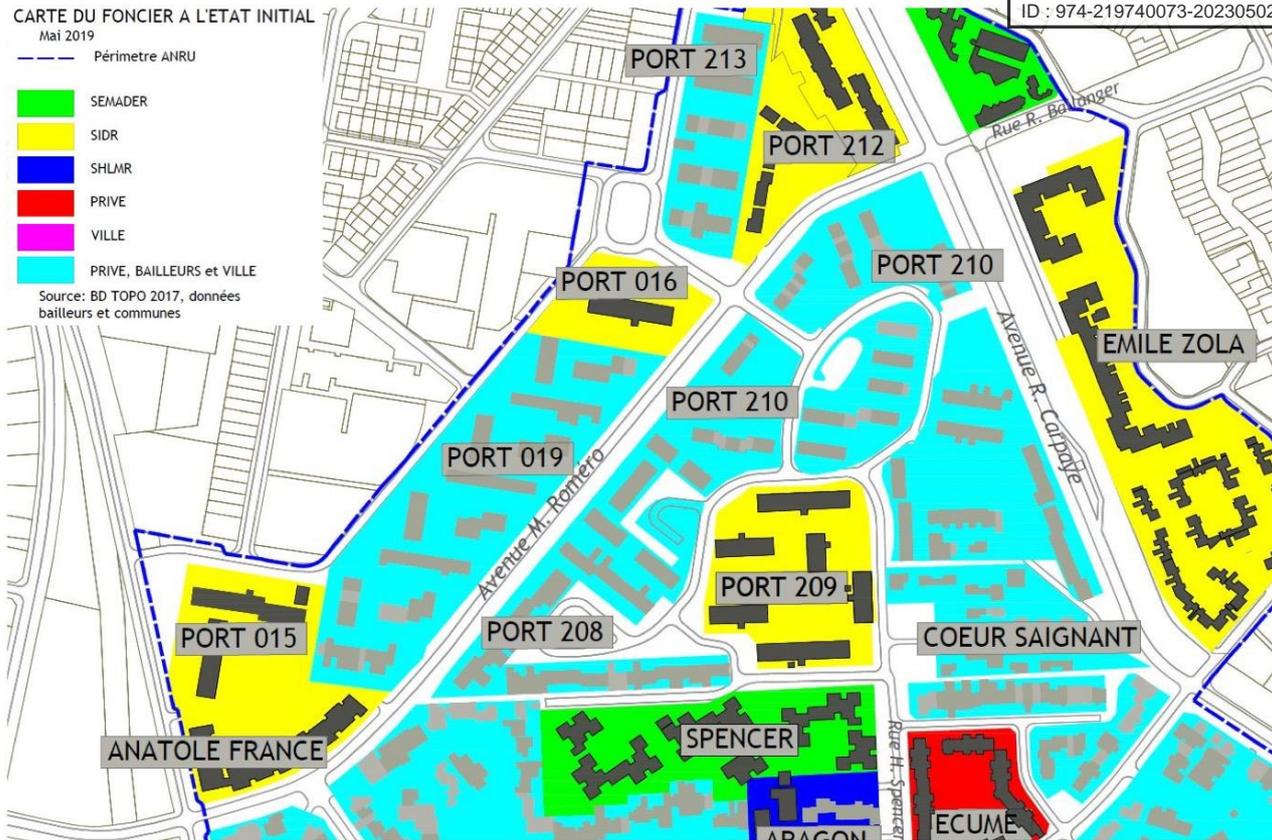




CARTE DU FONCIER A L'ETAT INITIAL  
Mai 2019

- Périmetre ANRU
- SEMADER
- SIDR
- SHLMR
- PRIVE
- VILLE
- PRIVE, BAILLEURS et VILLE

Source: BD TOPO 2017, données bailleurs et communes



CARTE DU FONCIER FINAL  
Mai 2019

- Périmetre adapté
- BAILLEURS
- VILLE
- PRIVES
- TCO
- PROPRIETAIRES MIXTES
- PROPRIETAIRE A DEFINIR EN PHASE 2

Source : BD TOPO 2017, données bailleurs et Ville



ILOT ROMERO		Quant	Unité	PU	Montant HT	%	
<b>POSTE DEPENSES</b>					<b>7 499 762</b>	<b>100,0%</b>	
<b>1 - Foncier</b>					<b>599 200</b>	<b>8,0%</b>	
Acquisition Privé	7	parcelle	80000	560 000	7,5%	Coût moyen d'accès de 80 000€ suivant bilan de l'ANRU 1	
Frais d'Acquisition			7%	39 200	0,5%		
<b>2 - Démolitions</b>					<b>235 501</b>	<b>3,1%</b>	
Démolition hab privé	7		33 643	235 501	3,1%	Ne comprend pas le forfait 5K€ pour le relogement	
<b>3 - Travaux</b>					<b>5 626 566</b>	<b>75,0%</b>	
<b>Avenue Mgr. ROMERO</b>		606	ml	4866	<b>2 948 705</b>		
Installation de chantier + dossier préparation	5	%		122 100			
Jardins	2357	m <sup>2</sup>	91	214 470			
Voirie Romero	606	ml	2292	1 389 236			
EU				119 988			
AEP				207 858			
Réseaux secs - provision pour enfouissement				510 440			
Aléas	15	%		384 614			
<b>Port 213</b>		337	m <sup>2</sup>	514	<b>173 253</b>		
Passage existant repris type T2	150	ml	170	25 500			
Réseaux EU	1	fft	6400	57 957			
Réseaux AEP	1	fft	20000	56 198			
Réseaux secs - provision pour enfouissement	337	ml	250	11 000			
Aléas	15	%		22 598			
<b>Place Hélico</b>		5259	m <sup>2</sup>	202	<b>1 062 859</b>		
Place qualitative	800	m <sup>2</sup>	250	200 000			
Voie principale type Spencer	200	ml	2890	578 000			
Réseaux EU				63 577			
Réseaux AEP				61 648			
Réseaux secs - provision pour enfouissement				21 000			
Aléas	15	%		138 634			
<b>Port 16</b>		0	m <sup>2</sup>	0	<b>0</b>		
<b>PAS DE TRAVAUX IDENTIFIES</b>							
<b>Port 19 (dont rue Guadeloupe)</b>		22198	m <sup>2</sup>	65	<b>1 441 749</b>		
Jardin	2365	m <sup>2</sup>	91	215 210			
Passage existant repris type T2	690	ml	170	117 300			
Voie partagée	55	ml	840	46 200			
Voie principale type Spencer	80	ml	2890	231 200			
Réseaux EU				277 097			
Réseaux AEP				268 688			
Réseaux secs - provision pour enfouissement				98 000			
Aléas	15	%		188 054			
<b>4 - MOE</b>					<b>586 207</b>	<b>7,8%</b>	
Bureaux d'études			10%	586 207	7,8%	Sur Travaux et démolition	
<b>5 - Frais généraux</b>					<b>452 289</b>	<b>6,0%</b>	
Conduite d'opération			7%	452 289	6,0%	Sur foncier, démolition et travaux	
<b>POSTE RECETTES</b>					<b>3 695 986</b>	<b>100,0%</b>	
<b>1 - Cession charges foncières</b>					<b>246 000</b>	<b>6,7%</b>	
Accession sociale / PSLA	5	Logt	11500	57 500	1,6%		
PLS		Logt		0	0,0%		
Ind Libre	3	Logt	30000	90 000	2,4%		
Col Libre		Logt		0	0,0%		
Commerces		m2 sdp		0	0,0%		
Amélioration/acquisition	3	Logt	11500	34 500	0,9%		
Participation amélioration	16	logt	4000	64 000	1,7%		
<b>2 - Autres recettes</b>					<b>3 449 986</b>	<b>93,3%</b>	
Avenue Subvention EUROPE				1 724 993	46,7%		
Avenue Subvention Région				344 999	9,3%		
Avenue Subvention TCO				689 997	18,7%		
Avenue Subvention Ville				689 997	18,7%		
<b>MONTANT DU DEFICIT</b>					<b>3 803 777</b>		3 803 777
<b>SUBVENTION ANRU</b>					<b>70%</b>	<b>2 662 644</b>	
<b>PARTICIPATION MOA</b>					<b>30%</b>	<b>1 141 133</b>	



### Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> COMMUNE DU PORT	<b>Intitulé de l'opération</b> SQUARE EMILE ZOLA
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b> Square Emile Zola	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)</b> 838-6974018-24-0001-004

### Objectifs et éléments clés de la contractualisation

<b>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</b> Voir onglet fiche descriptive opération
---

### Localisation de l'opération

<b>Adresse ou périmètre de l'opération</b>	<b>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers</b> (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.
<b>Commune de réalisation</b> 97-Le Port	
<b>Quartier de rattachement de l'opération</b> 97407 Le Port 6974018 1ère et 2ème Couronne	
<b>Situation</b> Dans QPV	

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

<b>Commentaires</b> Les plans fonciers avant/après devront être finalisés avant l'engagement de l'opération et la demande de décision attributive de subvention.			
<b>Principales caractéristiques :</b>			
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 <sup>2</sup> par type de foncier de destination concerné :	Espaces publics = 1082 m <sup>2</sup>
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, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	
<b>Commentaires</b> 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.		



### 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 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 :	
<b>Assiette subventionnable (déficit) :</b>	<b>238 815,49 €</b>
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 :	
<b>TAUX DE SUBVENTION RETENU :</b>	<b>70,00%</b>
<b>MONTANT DE LA SUBVENTION :</b>	<b>167 170,84 €</b>

### 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 :	35 822,33 €		
	EPCI :	35 822,32 €		
	DEPARTEMENT :			
	RÉGION :			
	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 :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

**SQUARE EMILE ZOLA**

SURFACE = 1 082 m<sup>2</sup>

**DESCRIPTION DES OPERATIONS**

Dans le travail d'acupuncture urbaine à l'échelle du quartier, les opérations intègrent l'aménagement du square E. Zola, devant jouer le rôle de traversée et de lien inter-quartier. En effet le futur square reconnectera l'aire de jeux E. Zola au quartier en plus d'améliorer les conditions bioclimatiques. Ce type d'aménagement s'applique à respecter l'ambition du projet global, c'est-à-dire, respecter les principes d'une "écologie urbaine" : dimension sociale, dimension environnementale, etc.

Les enjeux sont donc les suivants :

- Améliorer la porosité du quartier et donc le confort urbain des habitants,
- Augmenter l'offre en biodiversité,
- Gérer et temporiser les eaux pluviales,
- Ouvrir l'accès à l'aire de jeux E. Zola existante.
- Peut intégrer l'aménagement d'espaces productifs, intergénérationnels.

Les interventions mises en œuvre pour l'opération sont les suivantes :

- Aménagement de voies réservées aux modes doux,
- Mise en place de mobiliers urbains,
- Aménagement paysagers et écologique,
- Gestion alternative des eaux pluviales.

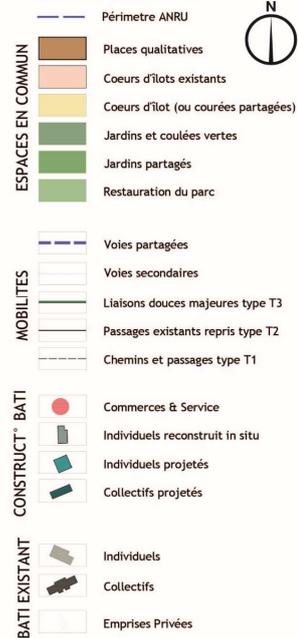
**MODALITES OPERATIONNELLES**

Déclaration de travaux

**SECTEUR B : ILOT TEST**



**CARTE PLAN GUIDE V2**



PROJET NPNRU LE PORT 2017-2019  
Marché n° 1721-PRUPOR



Sources : BD TOPO 2017 Le Port / BD SIDR / DWG recollement le Port

SQUARE E. ZOLA	Quant	Unité	PU	Montant HT	%	Observations
<b>POSTE DEPENSES</b>				<b>238 815</b>	<b>100,0%</b>	
<b>1 - Foncier</b>				<b>0</b>	<b>0,0%</b>	
Frais d'Acquisition				0	0,0%	
<b>2 - Démolitions</b>				<b>0</b>	<b>0,0%</b>	
Démolition hab privé	0			0	0,0%	
<b>3 - Travaux</b>				<b>204 115,80</b>	<b>85,5%</b>	
Jardin	900	m <sup>2</sup>	91	81 900		
Liaison douce majeure type T3	52	ml	777	40 404		
Réseaux EU				10 763		
Réseaux AEP				44 425		
Aléas	15	%		26 624		
<b>4 - MOE</b>				<b>20 412</b>	<b>8,5%</b>	
Bureaux d'études			10%	20 412	8,5%	Sur travaux
<b>5 - Frais généraux</b>				<b>14 288</b>	<b>6,0%</b>	
Conduite d'opération			7%	14 288	6,0%	Sur foncier et travaux

### Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> COMMUNE DU PORT	<b>Intitulé de l'opération</b> RICO CARPAYE - ILOT EST
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b> l'ilot est	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP)</b> C0838-24-0029

### Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Les aménagements réalisés concernent :

- 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'ilot 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'ilot tranche 1 Nord donnant lieu à un programme de diversification.

L'aménagement de l'ilot est et la requalification des voies pourrait nécessiter la démolition de 3 logement (non chiffré à ce jour): 1 LLTS de la Ville et 2 logements privés. Les études d'aménagement sur l'ilot global permettront de confirmer la nécessité de ces démolitions. 20 logements (libres ou PSLA) sont programmés sur le foncier constructible aménagé (4000m<sup>2</sup>) soit des parcelles de 200m<sup>2</sup> pour des surfaces moyenne de plancher de 85m<sup>2</sup> par logement.

### Localisation de l'opération

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

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

#### Commentaires

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.

#### Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	En cours de définition
Éléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m <sup>2</sup> par type de foncier de destination concerné :	- 4000m <sup>2</sup> de parcelles aménagées pour 20 logements. 85m <sup>2</sup> de surface moyenne de plancher par logement. - 1858 m <sup>2</sup> de voiries et réseaux
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	lots libres en accession : 300€/m <sup>2</sup> 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	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 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

<b>Éléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :</b>	
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, ...) :	
<b>Calcul du financement prévisionnel ANRU</b>	
	<b>Montant retenu</b>
Montant des dépenses subventionnables :	1 881 000,25 €
Montant des recettes retenues :	510 000,00 €
<b>Assiette subventionnable (déficit) :</b>	<b>1 371 000,25 €</b>
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 :	
<b>TAUX DE SUBVENTION RETENU :</b>	<b>70,00%</b>
<b>MONTANT DE LA SUBVENTION :</b>	<b>959 700,18 €</b>

## Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 881 000,25 €	montant TTC :	2 040 885,27 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	365 535,05 €		
	EPCI :	205 650,04 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	510 000,00 €		
	ANRU :	959 700,18 €		
	Total des co-financements :	2 040 885,27 €		
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

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> COMMUNE DU PORT	<b>Intitulé de l'opération</b> RICO CARPAYE - SECTEUR DE L'ECOLE
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b> Ilot central	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP)</b> C0838-24-0034

### 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 636m<sup>2</sup> 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

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

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

<b>Commentaires</b> 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.			
<b>Principales caractéristiques :</b>			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	En cours de définition
Éléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> - Cession à 215€/m <sup>2</sup> 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	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	
Commentaires		

## Modalités de financement de l'opération

<b>Éléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :</b>	
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, ...) :	
<b>Calcul du financement prévisionnel ANRU</b>	
	<b>Montant retenu</b>
Montant des dépenses subventionnables :	597 186,98 €
Montant des recettes retenues :	36 550,00 €
<b>Assiette subventionnable (déficit) :</b>	<b>560 636,98 €</b>
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 :	
<b>TAUX DE SUBVENTION RETENU :</b>	<b>70,00%</b>
<b>MONTANT DE LA SUBVENTION :</b>	<b>392 445,89 €</b>

## Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	597 186,98 €	montant TTC :	647 947,88 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	134 856,45 €		
	EPCI :	84 095,54 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	36 550,00 €		
	ANRU :	392 445,89 €		
	Total des co-financements :	647 947,88 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

## ANNEXE 3-3 : Programme des acquisitions foncières

Secteur	Parcelle
Ilot central	000 BE 244
	000 BE 257
	000 BE 56
	000 BE 245
	000 BE 71
	000 BE 55
	000 BE 209
	000 BE 52
	000 BE 242
	000 BE 203
	000 BE 31
	000 BE 63
	000 BE 35
	000 BE 62
	000 BE 246
	000 BE 256
	000 BE 72
	000 BE 258
	000 BE 64
	000 BE 50
	000 BE 255
	000 AK 1463
	000 BE 49
	000 BE 201
	000 BE 33
	000 BE 61
	000 BE 208
	000 BE 370
	000 BE 371





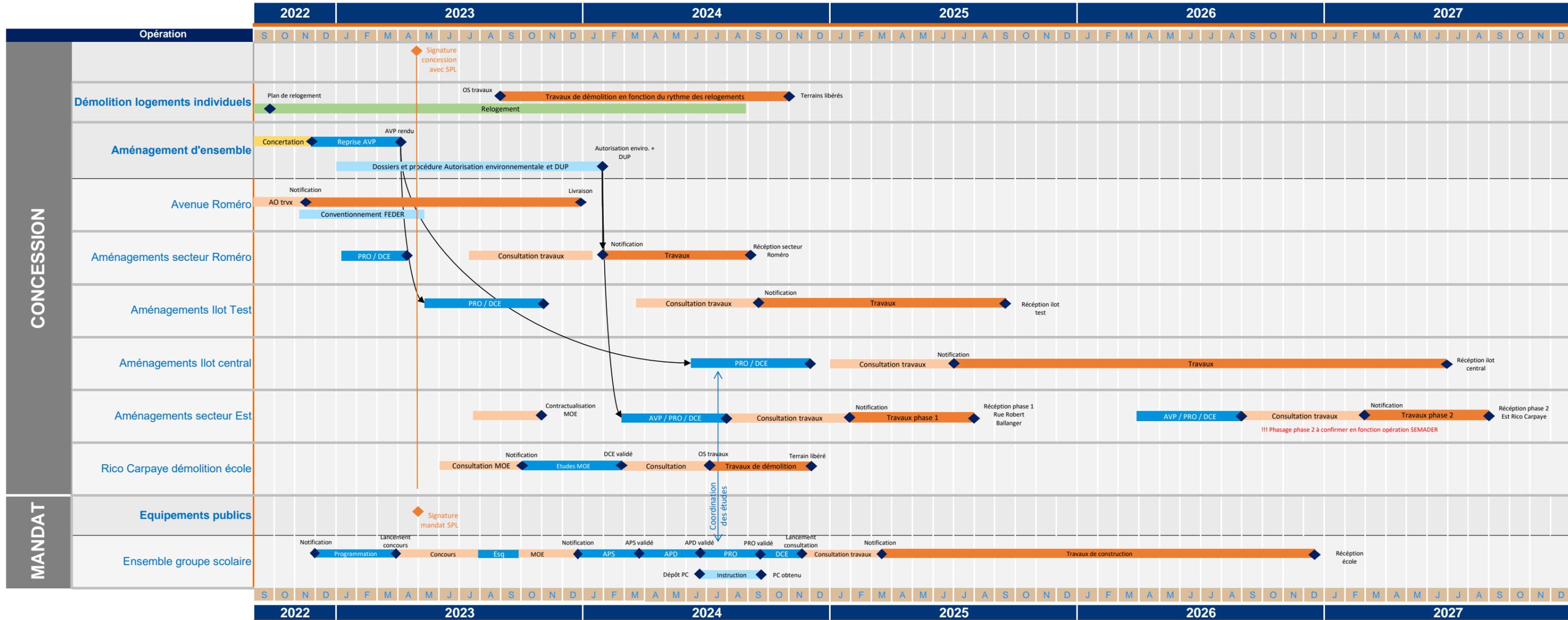
Secteur	Parcelle
Ilot test	000 BE 168
	000 BE 155
	000 BE 141
	000 BE 134
	000 BE 284
	000 BE 274
	000 BE 158
	000 BE 288
	000 BE 278
	000 BE 145
	000 BE 152
	000 BE 161
	000 BE 131
	000 BE 160
	000 BE 146
	000 BE 159
	000 BE 130
	000 BE 128
	000 BE 169
	000 BE 162
	000 BE 277
	000 BE 281
	000 BE 282
	000 BE 147
	000 BE 283
	000 BE 287
	000 BE 148
	000 BE 153
	000 BE 285
	000 BE 151
	000 BE 167
	000 BE 166
	000 BE 286
	000 BE 273
	000 BE 275
	000 BE 133
	000 BE 129
	000 BE 127
	000 BE 144
	000 BE 276
	000 BE 150
	000 BE 280
000 BE 279	
000 BE 135	
000 BE 149	
000 BE 157	
000 BE 289	





## Projet de renouvellement urbain Ariste Bolon / SIDR Haute

### Planning de synthèse Concession et Mandat SPL - Janvier 2023



Légende :

- ◆ Jalon
- Consultation
- Etudes
- Procédures
- Relogement
- Concertation
- Travaux

Envoyé en préfecture le 11/05/2023

Reçu en préfecture le 11/05/2023

Publié le 11/05/2023



ID : 974-219740073-20230502-DL\_2023\_064-DE

**BILAN PREVISIONNEL CONCESSION - SECTEURS CONVENTIONNES - €HT**

	secteur convention tranche 1												Avenant n°1															
	ILOT CENTRAL (15,20,5,18,19,9)					ILOT TEST (19bis)					Emile ZOLA (8)		ROMERO					RICO CARPAYE SECTEUR EST			RICO CARPAYE SECTEUR DE L'ECOLE			TOTAL				
	Quant	Unité	PU	Montant HT	%	Quant	Unité	PU	Montant HT	%	Montant HT	%	Quant	Unité	PU	Montant HT	%			%								
<b>POSTE DEPENSES</b>				<b>8 396 381 €</b>	<b>100,0%</b>				<b>7 157 016 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>240 728 €</b>	<b>100,0%</b>				<b>7 546 963 €</b>	<b>100,0%</b>				<b>1 892 390 €</b>			<b>601 969 €</b>			<b>25 835 447 €</b>	
<b>1 - Foncier</b>				<b>1 548 243 €</b>					<b>2 189 702 €</b>		<b>0 €</b>	<b>7,9%</b>				<b>590 800 €</b>					<b>168 800 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0,0%</b>			<b>0 €</b>	<b>0,0%</b>	<b>4 497 545</b>
Acquisition SHLMR	9			107 529 €		11			115 547 €							0 €				0 €					0 €		223 076	
Acquisition Ville	10		40000	400 000 €		25		40000	1 000 000 €																		1 400 000	
Acquisition Privé	12		80000	960 000 €		12		80000	960 000 €				7		80000	560 000 €				2	160 000 €				0 €		2 640 000	
Frais d'Acquisition			6%	80 714 €				6%	114 155 €						6%	30 800 €				6%	8 800 €				0 €		234 469	
<b>2 - Démolitions</b>	<b>10</b>				<b>724 387 €</b>		<b>25</b>				<b>1 202 791 €</b>		<b>0 €</b>	<b>0</b>	<b>7</b>				<b>235 501 €</b>		<b>0 €</b>	<b>0</b>			<b>0 €</b>	<b>0</b>	<b>2 162 679</b>	
Démolition hab privé				403 716 €				0	403 716 €			0,0%	7			235 501 €					0 €				0 €		1 042 933	
Démolition lgts ville forfait relogement	10			320 671 €		25			799 075 €							0 €					0 €				0 €		1 119 746	
																										0		
<b>3 - Travaux</b>				<b>4 987 507 €</b>					<b>2 875 087 €</b>		<b>204 116 €</b>	<b>84,8%</b>				<b>5 626 566 €</b>					<b>1 451 125 €</b>	<b>510 416 €</b>	<b>84,8%</b>			<b>15 654 817</b>		
Travaux VRD				4 987 507 €					2 875 087 €		204 116 €	84,8%				5 626 566 €					1 451 125 €		510 416 €	84,8%			15 654 817	
<b>4 - MOE</b>				<b>571 189 €</b>					<b>407 788 €</b>		<b>20 412 €</b>	<b>8,5%</b>				<b>586 207 €</b>					<b>145 113 €</b>	<b>51 042 €</b>	<b>8,5%</b>			<b>1 781 750</b>		
Bureaux d'études			10%	571 189 €				10%	407 788 €		20 412 €	8,5%			10%	586 207 €					145 113 €		51 042 €	8,5%			1 781 750	
<b>5 - Frais généraux</b>				<b>565 054 €</b>					<b>481 648 €</b>		<b>16 200 €</b>	<b>6,0%</b>				<b>507 890 €</b>					<b>127 353 €</b>	<b>40 511 €</b>	<b>6,7%</b>			<b>1 738 656</b>		
Conduite d'opération				565 054 €	7,2%				481 648 €		16 200 €	7,2%				507 890 €	7,2%				127 353 €	7,2%	40 511 €	7,2%			1 738 656	
<b>POSTE RECETTES</b>				<b>8 396 381 €</b>	<b>100,0%</b>				<b>7 157 016 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>240 728 €</b>	<b>100,0%</b>				<b>7 546 963 €</b>	<b>100,0%</b>				<b>1 892 390 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>601 969 €</b>	<b>100,0%</b>			<b>25 835 447</b>	
<b>1 - Cession charges foncières</b>				<b>56 700</b>	<b>754 186 €</b>	<b>9,0%</b>			<b>955 560 €</b>	<b>13,4%</b>	<b>0 €</b>	<b>0,0%</b>				<b>182 000 €</b>	<b>2,4%</b>				<b>510 000 €</b>	<b>27,0%</b>	<b>36 550 €</b>	<b>6,1%</b>			<b>2 438 296</b>	
Accession sociale / PSLA	24	logmt	11 500	273 976 €	3,3%	Logt	11500		411 060 €	5,7%	0 €	0,0%	5	Logt	11500	57 500 €	0,8%				0 €			0 €	0,0%	742 536		
PLS/LLI	10	logmt	15 000	150 010 €	1,8%	Logt			0 €	0,0%	0 €	0,0%		Logt		0 €	0,0%				0 €			0 €	0,0%	150 010		
Ind Libre	3	logmt	30 000	90 000 €	1,1%	Logt	30000		510 000 €	7,1%	0 €	0,0%	3	Logt	30000	90 000 €	1,2%	20,0		510 000 €	27,0%	2,0	36 550 €	6,1%		1 236 550		
Col Libre		logmt		0 €	0,0%	Logt			0 €	0,0%	0 €	0,0%		Logt		0 €	0,0%				0 €			0 €	0,0%	0		
Commerces	1200	m²sdp	200	240 200 €	2,9%	m² sdp			0 €	0,0%	0 €	0,0%		m² sdp		0 €	0,0%				0 €			0 €	0,0%	240 200		
Ferme urbaine				0 €	0,0%				0 €	0,0%	0 €	0,0%				0 €	0,0%				0 €			0 €	0,0%	0		
Amélioration/acquisition		logmt		0 €	0,0%	Logt	11500		34 500 €	0,5%	0 €	0,0%	3	Logt	11500	34 500 €	0,5%				0 €			0 €	0,0%	69 000		
<b>2 - Autres recettes</b>				<b>68 000 €</b>	<b>0,8%</b>				<b>12 000 €</b>	<b>0,2%</b>	<b>0 €</b>	<b>0,0%</b>				<b>64 000 €</b>	<b>0,8%</b>				<b>0 €</b>	<b>0,0%</b>			<b>0 €</b>	<b>0,0%</b>	<b>144 000</b>	
Participation amélioration	17	logmt	4000	68 000 €	0,8%	Logt	4000		12 000 €	0,2%	0 €	0,0%	16	Logt	4000	64 000 €	0,8%				0,0%				0,0%		144 000	
<b>3 - Financements</b>				<b>7 574 195 €</b>	<b>90,2%</b>				<b>6 189 456 €</b>	<b>86,5%</b>	<b>240 728 €</b>	<b>100,0%</b>				<b>7 300 963 €</b>	<b>96,7%</b>				<b>1 382 390 €</b>	<b>73,0%</b>	<b>565 419 €</b>	<b>93,9%</b>			<b>23 253 151</b>	
<b>Le Port</b>				<b>2 579 217 €</b>	<b>30,72%</b>				<b>2 562 166 €</b>	<b>35,80%</b>	<b>73 557 €</b>	<b>30,56%</b>				<b>4 638 319 €</b>	<b>61,46%</b>				<b>422 690 €</b>	<b>22,34%</b>	<b>172 973 €</b>	<b>28,73%</b>			<b>10 448 922</b>	
<b>ANRU</b>				<b>4 994 977 €</b>	<b>59,49%</b>				<b>3 627 290 €</b>	<b>50,7%</b>	<b>167 171 €</b>	<b>69,4%</b>				<b>2 662 644 €</b>	<b>35,3%</b>				<b>959 700 €</b>	<b>50,7%</b>	<b>392 446 €</b>	<b>65,2%</b>			<b>12 804 229</b>	

Envoyé en préfecture le 11/05/2023

Reçu en préfecture le 11/05/2023

Publié le 11/05/2023



ID : 974-219740073-20230502-DL\_2023\_064-DE

## BILAN PREVISIONNEL CONCESSION - SECTEURS NON CONVENTIONNES - €HT

V5

	COULEE VERTE (6)	Avenue Rico Carpaye	Rue A.Barbe (7)	Cœur saignant Beauharnais (21)	H.Melleville (22)	Magellan (23)	Madrass (24)	Port 20 (25)	Port 208 (26)	COTUR 1&2 (29,29bis)	Cotur 3 (30)	Ballanger (38)	TOTAL
<b>POSTE DEPENSES</b>	<b>0</b>	<b>9 087 150</b>	<b>383 772</b>	<b>1 953 101</b>	<b>1 956 224</b>	<b>1 058 997</b>	<b>782 466</b>	<b>667 029</b>	<b>1 358 676</b>	<b>3 626 540</b>	<b>3 340 154</b>	<b>942 525</b>	<b>25 156 634</b>
<b>1 - Foncier</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80 000</b>	<b>684 800</b>	<b>0</b>	<b>764 800</b>
Acquisition SHLMR													0
Acquisition Privé										80 000	640 000		720 000
Frais d'Acquisition										5600	44800		50 400
<b>2 - Démolitions</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 643</b>	<b>269 144</b>	<b>0</b>	<b>302 787</b>
Démolition hab privé			0							33 643	269 144		302 787
<b>3 - Travaux</b>		<b>7 862 876</b>	<b>255 028</b>	<b>1 626 819</b>	<b>1 629 549</b>	<b>863 183</b>	<b>623 763</b>	<b>523 817</b>	<b>1 107 217</b>	<b>2 987 003</b>	<b>1 978 042</b>	<b>715 357</b>	<b>20 172 654</b>
Travaux VRD		7 862 876	255 028	1 626 819	1 629 549	863 183	623 763	523 817	1 107 217	2 987 003	1 978 042	715 357	20 172 654
<b>4 - MOE</b>		<b>786 288</b>	<b>25 503</b>	<b>162 682</b>	<b>162 955</b>	<b>86 318</b>	<b>62 376</b>	<b>52 382</b>	<b>110 722</b>	<b>298 700</b>	<b>197 804</b>	<b>71 536</b>	<b>2 017 266</b>
Bureaux d'études		786 288	25 503	162 682	162 955	86 318	62 376	52 382	110 722	298 700	197 804	71 536	2 017 266
<b>5 - Frais généraux</b>	<b>0</b>	<b>437 987</b>	<b>103 241</b>	<b>163 600</b>	<b>163 720</b>	<b>109 495</b>	<b>96 327</b>	<b>90 830</b>	<b>140 738</b>	<b>227 194</b>	<b>210 364</b>	<b>155 632</b>	<b>1 899 127</b>
Frais financier	0												0
Conduite commercialisation	0												0
conduite acquisitions foncières		0	0	0	0	0	0	0	0	2 400	20 544		22 944
Conduite d'opération proportionnelle		375 967	41 221	101 580	101 700	47 475	34 307	28 810	78 718	162 774	127 800	39 345	1 139 696
Conduite d'opération forfaitaire		62 020	62 020	62 020	62 020	62 020	62 020	62 020	62 020	62 020	62 020	116 288	736 488
<b>POSTE RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>9 087 150</b>	<b>383 772</b>	<b>1 953 101</b>	<b>1 956 224</b>	<b>1 058 997</b>	<b>782 466</b>	<b>667 029</b>	<b>1 358 676</b>	<b>3 626 540</b>	<b>3 340 154</b>	<b>942 525</b>	<b>25 156 634</b>
<b>1 - Cession charges foncières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>											<b>0</b>
Accession sociale / PSLA	0	0											0
PLS	0	0											0
Ind Libre	0	0											0
Col Libre	0	0											0
Commerces	0	0											0
Ferme urbaine		0											0
Amélioration/acquisition		0											0
<b>2 - Autres recettes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Participation amélioration	0	0											0
<b>3 -Financements</b>	<b>0</b>	<b>9 087 150</b>	<b>383 772</b>	<b>1 953 101</b>	<b>1 956 224</b>	<b>1 058 997</b>	<b>782 466</b>	<b>667 029</b>	<b>1 358 676</b>	<b>3 626 540</b>	<b>3 340 154</b>	<b>942 525</b>	<b>25 156 634</b>
Ville Le Port		2 794 695	118 027	600 664	601 624	325 688	240 642	205 140	417 852	1 115 319	1 027 243	289 867	7 736 762
ANRU	0	6 292 455	265 746	1 352 437	1 354 600	733 309	541 824	461 888	940 824	2 511 221	2 312 911	652 657	17 419 873



Concession NPNRU Le Port		Plan de trésorerie prévisionnel						
DEPENSES								
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Total
<b>1- FONCIER</b>	<b>342 469 €</b>	<b>1 241 978 €</b>	<b>1 520 498 €</b>	<b>1 392 600 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>4 497 545 €</b>
<b>2 - Démolitions</b>	<b>123 172 €</b>	<b>484 239 €</b>	<b>779 495 €</b>	<b>705 235 €</b>	<b>286 807 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 378 947 €</b>
<b>ETUDES ET TRAVAUX- INFRA</b>	<b>492 113 €</b>	<b>3 097 083 €</b>	<b>4 421 100 €</b>	<b>2 460 614 €</b>	<b>3 700 588 €</b>	<b>2 746 415 €</b>	<b>302 386 €</b>	<b>17 220 299 €</b>
Aménagement Roméro	296 983 €	2 982 080 €	2 910 159 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6 189 222 €
Aménagement Ilot Central	60 865 €	0 €	0 €	199 500 €	2 506 222 €	2 445 358 €	274 313 €	5 486 258 €
Aménagement Ilot Test	35 793 €	115 003 €	1 444 731 €	1 408 938 €	158 130 €	0 €	0 €	3 162 596 €
Aménagement Square E zola	5 542 €	0 €	8 165 €	102 568 €	97 026 €	11 226 €	0 €	224 527 €
Aménagement Carpaye Est	46 465 €	0 €	58 045 €	729 190 €	682 726 €	79 812 €	0 €	1 596 238 €
Aménagement Carpaye Ecole	46 465 €	0 €	0 €	20 417 €	256 484 €	210 020 €	28 073 €	561 458 €
<b>REM</b>	<b>126 434 €</b>	<b>257 046 €</b>	<b>330 173 €</b>	<b>262 670 €</b>	<b>279 722 €</b>	<b>255 632 €</b>	<b>226 978 €</b>	<b>1 738 656 €</b>
<b>FRAIS DIVERS</b>								
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>DEPENSES TOTALES</b>	<b>1 084 188 €</b>	<b>5 080 347 €</b>	<b>7 051 266 €</b>	<b>4 821 118 €</b>	<b>4 267 117 €</b>	<b>3 002 047 €</b>	<b>529 364 €</b>	<b>25 835 447 €</b>
RECETTES								
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Total
<b>Commercialisation des lots</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>605 330 €</b>	<b>1 200 873 €</b>	<b>632 093 €</b>	<b>2 438 296 €</b>
Secteur Roméro	0 €	0 €	0 €	0 €	91 000 €	91 000 €	0 €	182 000 €
Secteur Ilot Central	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	377 093 €	377 093 €	754 186 €
Secteur Ilot Test	0 €	0 €	0 €	0 €	477 780 €	477 780 €	0 €	955 560 €
Secteur Carpaye Est	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	255 000 €	255 000 €	510 000 €
Secteur Carpaye Ecole	0 €	0 €	0 €	0 €	36 550 €	0 €	0 €	36 550 €
<b>Financements du programme ANRU</b>	<b>648 586 €</b>	<b>2 472 631 €</b>	<b>7 816 515 €</b>	<b>2 357 809 €</b>	<b>5 504 895 €</b>	<b>1 373 718 €</b>	<b>3 078 997 €</b>	<b>23 253 151 €</b>
<b>Ville Le Port - rachat des équipements publics de retour</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>5 789 826 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 680 398 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 978 698 €</b>	<b>10 448 922 €</b>
Aménagement Roméro	0 €	0 €	5 789 826 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 789 826 €
Aménagement Ilot Central	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 978 698 €	1 978 698 €
Aménagement Ilot Test	0 €	0 €	0 €	0 €	2 680 398 €	0 €	0 €	2 680 398 €
Aménagement Square E zola	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aménagement Carpaye Est	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aménagement Carpaye Ecole	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Ville (TCO)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Aménagement Roméro	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aménagement Ilot Central	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aménagement Ilot Test	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aménagement Square E zola	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aménagement Carpaye Est	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aménagement Carpaye Ecole	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Ville (FEDER)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Ville (Région)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>ANRU</b>	<b>648 586 €</b>	<b>2 472 631 €</b>	<b>2 026 689 €</b>	<b>2 357 809 €</b>	<b>2 824 496 €</b>	<b>1 373 718 €</b>	<b>1 100 299 €</b>	<b>12 804 229 €</b>
Démolition	116 057 €	232 114 €	116 057 €	87 043 €	29 014 €	0 €	0 €	580 285,75 €
Aménagement Roméro	532 529 €	1 597 586 €	399 397 €	133 132 €	0 €	0 €	0 €	2 662 644,00 €
Aménagement Ilot Central	0 €	0 €	0 €	965 466 €	1 930 932 €	965 466 €	965 466 €	4 827 329,42 €
Aménagement Ilot Test	0 €	642 931 €	1 285 861 €	642 931 €	482 198 €	160 733 €	0 €	3 214 652,50 €
Aménagement Square E zola	0 €	0 €	33 434 €	66 868 €	33 434 €	25 076 €	8 359 €	167 170,84 €
Aménagement Carpaye Est	0 €	0 €	191 940 €	383 880 €	191 940 €	143 955 €	47 985 €	959 700,18 €
Aménagement Carpaye Ecole	0 €	0 €	0 €	78 489 €	156 978 €	78 489 €	78 489 €	392 445,89 €
<b>Participation Amélioration</b>							<b>144 000 €</b>	<b>144 000 €</b>
<b>RECETTES TOTALES</b>	<b>648 586 €</b>	<b>2 472 631 €</b>	<b>7 816 515 €</b>	<b>2 357 809 €</b>	<b>6 110 225 €</b>	<b>2 574 591 €</b>	<b>3 855 090 €</b>	<b>25 835 447 €</b>
<b>DEPENSES TOTALES</b>	<b>1 084 188 €</b>	<b>5 080 347 €</b>	<b>7 051 266 €</b>	<b>4 821 118 €</b>	<b>4 267 117 €</b>	<b>3 002 047 €</b>	<b>529 364 €</b>	<b>25 835 447 €</b>
Excédent/déficit	-435 602 €	-3 043 318 €	-2 278 070 €	-4 741 379 €	-2 898 271 €	-3 325 726 €	-0 €	0 €
Plan de financement								
Avances Ville	600 000 €	2 600 000 €	-800 000 €	2 500 000 €	-1 900 000 €	500 000 €	-3 500 000 €	
Participation concédant								
Emprunt2								
Emprunt3								
Emprunt4								
<b>Trésorerie Nette hors financement</b>	<b>164 398 €</b>	<b>156 682 €</b>	<b>121 930 €</b>	<b>158 621 €</b>	<b>101 729 €</b>	<b>174 274 €</b>	<b>0 €</b>	

## Annexe 6 :La gouvernance du projet

Elle est partenariale et organisée comme suit :

### Le comité de pilotage :

Il assure le pilotage stratégique global. Réunissant 2 fois par an l'ensemble des partenaires du projet (Cofinanceurs et/ou maîtrise d'ouvrage) signataires de la convention, il est présidé conjointement par le Maire de la Commune de Le Port, le Président du TCO et par le Délégué Territorial de l'ANRU. Il assure le suivi de la mise en œuvre du projet, le respect du calendrier opérationnel, le respect des objectifs conventionnés et le suivi financier. Il accompagne les évolutions du projet nécessitant des avenants avant présentation en Comité d'Engagement pour validation de l'ANRU.

La revue de projet annuelle prévue à l'article 12.2 de la convention ANRU pourra se substituer au Comité de Pilotage.

### Les comités techniques thématiques :

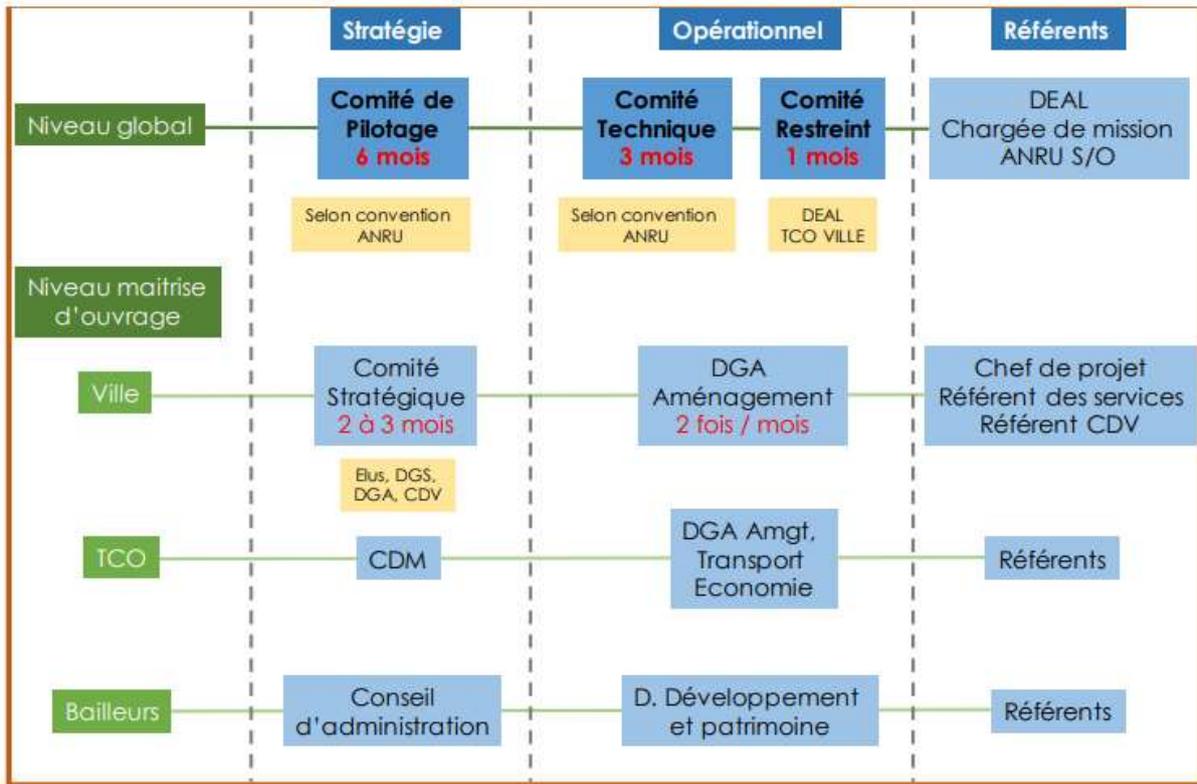
Ils assurent le pilotage opérationnel du projet suivant les sujets dont ils traitent : programmation globale, insertion, gestion urbaine de proximité, PIA. Animé par le chef de projet de La Ville de Le Port et son équipe, ils sont composés des représentants techniques des signataires de la convention, des coordinateurs ANRU identifiés au sein de chaque structure et élargi aux partenaires concernés par le thème traité.

Ces deux instances sont complétées par des instances de validation propres à chaque maître d'ouvrage : La Ville dispose d'un comité stratégique réunissant suivant les besoins du projet, le Maire, les élus référents, le DGS, les DGA, et le coordinateur du contrat de Ville.

Le TCO dispose d'une commission thématique aménagement et habitat ainsi que d'une conférence des maires de l'intercommunalité. Toute décision est soumise aux instances du TCO, bureau ou conseil communautaire.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sera « l'espace » privilégié de la mise en œuvre de la CIA et du suivi du NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute.

Enfin, afin d'assurer un suivi plus rapproché du projet, la Ville a mis en place un **comité restreint mensuel** composé du chef de projet, du coordinateur TCO, du chargé de mission de la DEAL, de l'OPCU. Ce comité restreint peut être élargi à d'autres partenaires selon l'actualité du projet.



# Equipe projet NPRU Le Port

Directrice opérationnelle: Elsa Masse

Contrôle qualité, coûts, délais et risques

**Chef de projet Aménagement : Evelyne Pandal**

Responsable de l'opération et interlocuteur privilégié de la ville

**Chef de projet Aménagement : Julien Lauret**

Appui au RO pour la mise en œuvre opérationnelle (études et travaux)

**Responsable foncier : Thomas Artémise**

Acquisitions foncières, procédures de maîtrise foncière

**Responsable commercialisation : Isabelle Schmutz**

Programmation, prospection, commercialisation

**Conducteur de travaux : Judicaël Sautron**

Suivi des projets à partir du PRO, suivi de travaux

## Fonctions support

**Yasmina Hafedjee**

Responsable commande publique

**Huguette Mangata**

Assistante administrative et opérationnelle

## DIRECTEUR OPERATIONNEL (H/F)

Sous la responsabilité du Directeur Général, le Directeur opérationnel encadre l'ensemble de l'équipe opérationnelle. En collaboration avec le Responsable Administratif et Financier, il assiste le Directeur Général dans l'ensemble de ses fonctions de direction, contribue à la définition aux orientations stratégiques de l'entreprise et aux objectifs de développement élaboré avec le DG.

### MISSIONS :

#### **Gestion, organisation et animation d'équipe**

- Assurer le management et la coordination général des équipes sur les sujets opérationnels,
- Définir et ajuster le plan de charges de l'équipe opérationnelle,
- Superviser le montage, les études préalables, la mise en œuvre et la commercialisation des opérations
- Sécuriser les procédures administratives (urbanisme, marchés publics...),
- Veiller au respect des objectifs fixés,
- Veiller au respect des délais prévisionnels pour la réalisation des missions,
- S'assurer du bon reporting aux clients (compte-rendu, CRAC, réunions mensuelles avec les collectivités actionnaires principales...),
- Participer au développement des collaborateurs, notamment au travers du plan de formation,
- Participer aux recrutements éventuels et aux entretiens annuels des personnes sous sa responsabilité hiérarchique,
- Superviser la gestion du patrimoine et la gestion locative (patrimoine d'une vingtaine de baux, en augmentation).

#### **Assistance à la gestion de la société**

- Réaliser, en soutien du directeur général, la réponse aux appels d'offres,
- Participer activement aux comités d'engagement de la société, y compris par préparation des supports,
- Participer à la gestion financière de l'ensemble des opérations de la société, en collaboration avec le directeur administratif et financier.

Il est précisé que le directeur opérationnel (h/f) a un important rôle de représentation de la société envers ses clients et ses prestataires.

## Chef de projet Aménagement (H/F)

### MISSIONS :

Reportant au Directeur Opérationnel, le/la chef(fe) de projets assure les missions de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement dans le cadre de concessions d'aménagement, de mandats d'études ou de contrat de prestations intellectuelles. Vous conseillez et accompagnez vos clients dans la conception des opérations et êtes garant de la bonne exécution des projets jusqu'à leur bonne fin et à chaque étape : études, procédures administratives, travaux et commercialisation. Vous vous assurez du respect des plannings avec une forte exigence sur la qualité et une grande vigilance sur le cadre financier.

En lien constant avec les clients, partenaires et sous-traitants, il assure :

- Le montage des opérations d'aménagement : analyse du contexte foncier, pilotage ou réalisation d'études (de faisabilité, d'urbanisme, de marché), organisation des consultations, définition des programmes et des budgets d'investissement, montage des dossiers règlementaires et des bilans, suivi des procédures.
- Le suivi et de la conduite d'opérations sur les plans fonciers, techniques, administratifs, juridiques et financiers.
- Le contrôle des acquisitions foncières.
- Le pilotage, suivi technique des projets et de leur maîtrise d'œuvre (consultation des entreprises, passation des marchés de travaux, ordre de services, suivi des prestataires et intervenants et de leurs engagements, réception des travaux).
- La préparation, animation et coordination des comités techniques et de pilotage.
- Le suivi des procédures règlementaires et de la gestion financière (bilan, CRAC, PRD, engagements et trésorerie) facturation, contrôle et suivi des règlements en liaison avec le Service Comptabilité.
- La participation aux actions de commercialisation avec les promoteurs, investisseurs...
- La clôture des opérations sur le plan juridique, technique, comptable et foncier ; gestion des risques contentieux et suivi des procédures.

Il établit et présente un reporting régulier de l'avancement des projets au Directeur opérationnel dans une logique de maîtrise des risques.

## Conducteur de travaux (H/F)

### MISSIONS :

Rattaché au Directeur Opérationnel, le conducteur de travaux a pour mission d'assurer la conduite de travaux de différentes opérations immobilières.

#### Missions principales :

- Conduite et réception de travaux
- Participation à la définition technique des projets
- Montage technique et administratif d'opérations peu complexes
- Participation à l'élaboration des programmes pluriannuels des travaux
- Suivi des éventuels sinistres relevant de l'assurance Dommages-Ouvrages

## Assistant administratif et opérationnel (H/F)

### MISSIONS :

Sous l'autorité du directeur administratif et financier et en relation étroite avec les chefs de projet, il (elle) assure :

#### **Le suivi administratif des opérations, depuis l'appel d'offres jusqu'à la réception :**

- Constituer les dossiers de lancement et gestion des appels d'offres,
- Gestion et suivi financier des marchés (suivi de la facturation, contrôle des factures, situations de travaux, impayés, cohérence générale et calculs de révisions...)
- Etablir et suivre les échéances relatives à chaque dossier,
- Assurer le suivi des subventions,

#### **Le secrétariat classique de responsables d'opérations :**

- Assurer les relations téléphoniques et électroniques ainsi que l'accueil,
- Saisir et/ou rédiger les documents,
- Finaliser, envoyer et faire le suivi des courriers, particulièrement ceux liés aux procédures
- Organiser des réunions et des déplacements.

#### **L'accompagnement des opérations d'acquisition, de gestion et de revente de patrimoine :**

- Assurer le suivi administratif et financier des opérations d'acquisition en lien avec les responsables de projets, le chef de projet foncier, et les notaires,
- Contribuer à la préparation des contrats de vente, au suivi administratif et financier des opérations de cession d'immeubles et/ou de terrain : assurer le suivi avec les notaires, les diagnostiqueurs, les géomètres etc.
- Appui à la gestion administrative et financière du programme de réhabilitation lourde porté par le TCO

## Chargé de commercialisation (H/F)

### MISSIONS :

Au cœur d'une équipe projet pilotée par un chef de projet, il assure la commercialisation des programmes neufs en immobilier d'entreprise, en commerces et en logements sur l'ensemble des opérations d'aménagement pilotées par la société.

Il conduit également, en lien avec le chef de projet foncier, des opérations ponctuelles de commercialisation sur des fonciers isolés identifiés au Plan d'actions foncières intercommunales élaboré par le TCO

Les missions suivantes lui sont confiées :

- Etudier le marché en fonction de l'offre et de la demande
- Etablir un prix de vente moyen de l'opération en fonction de l'étude de marché
- Participer à l'élaboration du projet avec l'équipe projet en phase d'études, établir la réceptivité et le programme des opérations isolées en lien avec les chefs de projets aménagement et construction.
- Assurer le suivi permanent des prospects identifiés sur le territoire
- Elaborer les modalités de commercialisation des différents lots et programmes de constructions et conduire la commercialisation
- Piloter et élaborer tout le plan de communication pour mettre en œuvre les moyens de commercialisation dans le budget alloué
- Négocier et conclure les contrats de réservations, ainsi que le cahier de charges de cessions de terrains en opération d'aménagement, en lien avec le chef de projet de l'opération.
- Assurer le suivi de la relation avec les clients jusqu'à la signature du contrat.

La mission pourra également intégrer la commercialisation de baux à constructions pour des projets d'implantation dans les futurs parcs d'activités aménagés par la SPL (locaux d'activités, logistique et bureaux).

## Chef de projet Foncier (H/F)

### MISSIONS :

Rattaché(e) à la Direction Opérationnelle, il met en œuvre les missions d'intervention foncière relatives aux opérations d'aménagement ainsi qu'aux opérations foncières isolées identifiées au plan d'actions foncières intercommunales (PAFI) du TCO, développées par la SPL.

En tant qu'expert(e) juridique des problématiques foncières et immobilières de l'aménagement, mais également doté(e) d'une réelle appétence pour la conduite d'opérations, il apporte ses compétences juridiques aux autres responsables d'opérations sur l'ensemble de leurs projets.

Sur la partie acquisitions :

- Définition des modes d'acquisition le plus adapté et réalisation des études foncières préalables (analyse des contraintes, étude cadastrale...),
- Evaluation des biens, conduite des prospections sur le terrain, des négociations et suivi de l'acquisition avec les partenaires (notaires, géomètres etc.).
- Conduite de la maîtrise foncière des projets par la voie amiable, de préemption ou d'expropriation. (Estimation des biens par les services des domaines, pilotage des diagnostics immobiliers et des plans de bornages).
- Conduite de la procédure d'acquisition (promesses de ventes, actes, divisions foncières...) en lien avec les études notariales pour la rédaction des compromis et actes authentiques.
- Elaboration des dossiers administratifs (DUP, parcellaire, préemption), suivi des procédures d'expropriation (enquête publique) et de préemption.
- Suivi des contentieux afférents aux procédures de préemption et d'expropriation en lien avec les conseils externes.
- Rédaction des conventions d'occupation précaire, ou les baux emphytéotiques.
- Suivi des conventions opérationnelles avec l'EPFR

Sur la partie commercialisation :

- Veille à la régularité formelle de toutes les formes de cessions (appel à manifestation d'intérêt, cession de gré à gré, concours...).
- Suivi des compromis et actes de vente et contribution à la sécurisation juridique des modèles de conventions et d'actes (promesse unilatérale de vente, compromis...) avec le notaire et l'AMO juridique.
- Liaison avec les études notariales pour la rédaction des compromis et actes authentiques au cas par cas.

## Responsable commande publique (H/F)

Sous l'autorité du directeur administratif et financier, et en lien avec les assistants administratifs et les chefs de projet, son activité principale consiste à assurer la passation et le suivi administratif des marchés publics. En complément, il est amené à assister la direction dans la vie sociale et la gestion des ressources humaines de la société.

### MISSIONS :

#### **Passation des marchés publics :**

- Veiller au respect des règles législatives et réglementaires
- Optimiser et donner un avis sur les procédures de passations
- Constituer les dossiers de consultation en lien avec les opérationnels, et notamment en rédiger les pièces administratives
- Lancer les avis d'appel public à la concurrence
- Assurer le suivi des consultations pendant les procédures (réponses aux candidats,...)
- Assurer la réception des plis et en vérifier la conformité administrative
- Préparer les procès-verbaux des commissions d'appel d'offres et jury
- Mettre au point les contrats et demander les pièces complémentaires avant signature
- Préparer les dossiers en vue de leur transmission au contrôle de légalité
- Clôturer les procédures de passation

#### **Suivi administratif de l'exécution des marchés publics :**

- Suivre le déroulement administratif de l'exécution marchés qui auront été passés : avenants, notifications, ordres de service, agrément des sous-traitants...
- Apporter un appui juridique aux opérationnels dans le règlement des litiges et la mise en œuvre des mesures de coercition.
- Mettre en place et suivre les outils et procédures de recensement et de suivi de la passation et de l'exécution des marchés

#### **Assistance administrative**

- Assurer le montage et le suivi des contrats de la société (locaux, assurances, véhicules...)
- Organiser, en lien avec le DAF, le suivi de la vie sociale de l'entreprise : préparation et participation aux CA et aux AG (convocations, secrétariat comptes rendus...), organisation des formations, des évènements de la vie sociale, etc.