

# PROJET

Version du 5 mai 2004

## Convention-cadre pour la production de logements PLAI sur la Ville de Rouen

Entre la Ville de Rouen représentée par Monsieur Alain MAZZOLI, Adjoint au Maire, agissant en cette qualité au nom et dans l'intérêt de la Ville, en exécution d'une délibération en date du 14 mai 2004, et en vertu de la délégation qui lui a été donnée par arrêté de M. le Maire en date du 3 novembre 2003.

Les Bailleurs sociaux .....

Et l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie représentée par son Président, Monsieur Bernard MARETTE.

Il est exposé et convenu ce qui suit :

### I / EXPOSE

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) adopté par la Ville de Rouen le 13 décembre 2002 a souligné l'importance de la diversification de l'habitat et le renforcement de la cohésion sociale.

Un objectif de production de 1200 à 1500 logements locatifs sociaux nouveaux en 10 ans doit assurer à la Ville un renouvellement du parc.

Dans le cadre de ce renouvellement du parc, la Ville de Rouen, l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie et ses adhérents ont souhaité engager une démarche commune visant à favoriser une plus grande mixité entre générations et entre personnes aux statuts économiques et culturels différents, afin d'éviter des phénomènes de stigmatisation et de concentration de populations spécifiques dans des lieux précis.

L'offre nouvelle doit prévoir plusieurs types de produits (individuel/collectif, locatif/accession, etc.) et notamment des logements d'intégration.

Sur ce dernier point, objet principal de la présente convention, la Ville de Rouen, l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie et ses adhérents se fixent un objectif de production annuelle de 20 PLAI (10 logements neufs et 10 logements par acquisition-réhabilitation).

La réalisation de ce type d'habitat apparaît indispensable, principalement pour la réussite des opérations de renouvellement urbain menées au sein des sites GPV. Les signataires s'entendent pour éviter autant que possible les concentrations, afin de ne pas créer de nouvelles enclaves. Cet objectif nécessite des moyens financiers spécifiques adaptés pour la réalisation d'opérations en secteur tendu.

### III/ CONVENTION

#### Article 1<sup>er</sup> - Détection foncière et études de faisabilité

La Ville s'engage à :

- Mobiliser son droit de préemption pour toute opportunité foncière (bien ou terrain) susceptible de convenir à la production de PLAI en termes de localisation et de typologie. Dans ce cas, elle procédera à la revente sans délai à l'un des bailleurs sociaux signataires.
- Leur transmettre un dossier succinct concernant l'opération (adresse / plan cadastral / caractéristiques et prix de vente du bien / coordonnées du notaire et du vendeur), le montant

de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) devant être recherché par le bailleur auprès des services fiscaux.

- Ne pas mettre - dans le cadre de cette convention - les bailleurs sociaux en concurrence s'il s'agit d'un bien ou terrain communal de petite taille ; dans ce cas, l'USH de Haute-Normandie sera l'interlocuteur.

Les Bailleurs sociaux s'engagent à :

- Etablir sous quinzaine à partir de la date de connaissance de la possibilité de préemption, une étude de faisabilité sommaire sur la base des informations transmises par la Ville
- Informer aussitôt la Ville de Rouen de leur intention de donner suite ou non au projet.
- En cas de suite favorable racheter à la Ville au prix de son acquisition.
- Informer la Ville de toute opération, détectée par leurs soins, susceptible de convenir à la production de PLAI.

## **Article 2 - Financement et déroulement des opérations**

La Ville de Rouen s'engage à apporter sa garantie pour les emprunts que le bailleur devra souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et à apporter une contribution financière, afin de faciliter la réalisation des opérations.

Cette subvention pourra atteindre une somme forfaitaire maximale de 4.500 € par logement, pour tenir compte de l'équilibre de l'opération. Elle sera versée intégralement à l'entrée dans les lieux des ménages.

Les bailleurs s'engagent de leur côté à réserver 5% de logements PLAI dans leur programmation, avec un maximum de 10% par opération, afin de ne pas constituer de concentration.

Les bailleurs informeront le service du Logement et de l'Habitat de la Ville de l'état d'avancement des projets en cours.

Toutes opération donnant lieu à une garantie d'emprunt ou au versement d'une subvention fera l'objet d'une convention entre la Ville et le bailleur.

## **Article 3 – Identification des familles**

Au minimum trois mois avant la mise en service prévisionnelle du logement, le service du Logement et de l'Habitat de la Ville définira, en partenariat avec la conseillère sociale du bailleur, les ménages pressentis, ménages qui devront répondre aux critères du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées et être validés par la Commission Habitat d'Attribution des Aides et d'Orientation des Projets Logements (CHAOP). La décision du choix de l'attributaire, parmi les candidats présentés par la Ville, relèvera en dernier ressort de la commission d'attribution du bailleur. Un accompagnement social adapté sera systématiquement étudié et mis en œuvre, si besoin est, dans le cadre du financement FSL.

## **Article 4 - Suivi-évaluation**

Un comité réunissant le service du Logement et de l'Habitat de la Ville et l'USH de Haute-Normandie se réunira tous les trimestres, afin de suivre la mise en œuvre de cette convention.

## **Article 5 - Durée**

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans (2004/2008).

## **Article 6 - Résiliation de la convention**

La présente convention pourra être résiliée de plein droit, par l'une ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

## **Article 7 - Litiges**

Les parties contractantes conviennent de mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation ou l'interprétation de cette convention. Si toutefois, un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il sera soumis aux tribunaux de Rouen compétents.

Pour la Ville de Rouen

Pour l'Union Sociale pour l'Habitat  
De Haute-Normandie

Alain MAZZOLI,

Bernard MARETTE,

Adjoint au Maire

Président

Pour les Bailleurs sociaux .....