



PROTOCOLE

PROJET

Entre :

- **l'État, représenté par Monsieur Pierre de Bousquet de Florian, Préfet de la région Haute-Normandie, Préfet de la Seine-Maritime,**
- **L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, représentée par Monsieur Pierre Sallenave, Directeur général,**
- **La Communauté de l'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe, désignée ci après la CREA, représentée par son Président,**
- **La commune de Rouen représentée par son Maire, en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2012,**
- **La S.A. d'H.L.M Immobilière Basse Seine, représenté par Monsieur Thierry Sure, Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 16 décembre 2011.**

RELATIF AU PATRIMOINE DES 360 LOGEMENTS DITS «LES LODS» SITUÉ SUR LE QUARTIER DE LA GRAND MARE À ROUEN ET PROPRIÉTÉ D'IMMOBILIÈRE BASSE SEINE

PREAMBULE

Dans le cadre de la convention ANRU de Rouen signée le 8 mars 2005, la SA d'HLM Immobilière Basse Seine a procédé entre 2006 et 2008, à la réhabilitation de 360 logements répartis en 18 plots et situés sur le quartier de la Grand Mare. La réhabilitation de ce patrimoine dit des « Lods », du nom de leur architecte Marcel Lods, avait pour objectif de respecter l'architecture d'origine des bâtiments, d'améliorer le cadre de vie des habitants, tout en apportant des améliorations à la sécurité incendie.

Suite à deux incendies mortels survenus en mars et juillet 2011, deux expertises ont été diligentées, l'une par Immobilière Basse Seine, l'autre par l'État. Ces expertises avaient pour objectif de déterminer les conditions nécessaires à la conservation des immeubles.

Le rapport daté du 08 octobre 2011 remis par les deux experts missionnés par Immobilière Basse Seine, et ainsi que le rapport du 5 novembre 2011 établi par le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, ont permis de mettre en évidence un cadre de travaux à réaliser afin d'assurer un niveau de sécurité incendie équivalent à celui d'un bâtiment répondant aux exigences de la réglementation applicable à ce jour.

Par ailleurs, il a été fait le constat que malgré les travaux de réhabilitation réalisés, il perdurait depuis le rachat fin 2004, une vacance structurelle de logements sur ce patrimoine. Vacance qui s'est très fortement aggravée en 2011 suite aux incendies : à fin novembre 2011, 113 logements étaient inoccupés, et 101 locataires avaient formulé une demande de changement de logement.

En conséquence, L'État, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la Communauté de l'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA), la Commune de Rouen et Immobilière Basse Seine (I.B.S.) se sont rapprochés afin de déterminer, dans le cadre du présent protocole, les conditions et les moyens nécessaires à la mise en œuvre du plan d'actions ci-après présenté.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1ER : OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet de déterminer le cadre de référence dans lequel s'inscrira le partenariat entre l'Etat, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, la Communauté de l'agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe, la commune de Rouen et Immobilière Basse Seine, en vue de mettre en œuvre le plan d'actions qui se décompose en quatre axes:

- Le relogement de l'ensemble des locataires encore présents dans le patrimoine immobilier objet du présent protocole ;
- La déconstruction de 280 logements (adresses précisées en annexe 1)
- La réhabilitation de 80 logements (adresses précisées en annexe 2)
- La reconstitution de l'offre suite à la déconstruction des 280 logements, répartie comme suit :
 - construction sur les terrains libérés par les déconstructions : entre 110 et 140 logements ;
 - construction d'autres logements sur la ville de Rouen : entre 140 et 170.

Les engagements de chaque partenaire sont précisés dans les articles suivants.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE L'ETAT

L'Etat s'engage à mobiliser son contingent de réservation de logements, sur la totalité du département de la Seine Maritime, en vue d'assurer le relogement des familles résidant actuellement dans les immeubles qui feront l'objet d'une déconstruction (280 logements) ou d'une réhabilitation (80 logements).

En vue de reconstruire 280 logements sociaux sur la ville de Rouen, l'Etat s'engage, à titre exceptionnel, à réserver une enveloppe spécifique sur les crédits du programme DAOL pour financer ces logements en PLUS et en PLAI sur la base des montants de subvention de référence fixés annuellement par le ministre chargé du Logement.

L'Etat s'engage à ce que cette enveloppe spécifique s'ajoute à la dotation annuelle accordée à la CREA dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour financer les objectifs d'offre nouvelle de logements sociaux inscrits dans le projet de PLH arrêté par le conseil communautaire du 26 mars 2012 (900 logements sociaux par an dont 535 PLUS, 230 PLAI et 135 PLS) et permette d'augmenter de 280 le nombre de logements prévus dans les avenants annuels à la convention de délégation.

Un courrier du ministre chargé du Logement au président de la CREA et au maire de Rouen en date du 20 avril 2012 acte le principe de cette dotation supplémentaire. Les courriers correspondant sont annexés au présent protocole.

Les avenants annuels à la convention de délégation des aides à la pierre entre l'État et la CREA devront être établis sur ces bases et identifier les agréments et enveloppes financières correspondant à ces 280 logements.

L'État désignera une commission d'experts qui aura pour mission d'accompagner Immobilière Basse Seine dans la définition du programme de travaux à réaliser dans les 80 logements conservés permettant d'atteindre un niveau de sécurité incendie équivalent à celui d'un bâtiment répondant aux exigences de la réglementation en vigueur à la date de signature du présent protocole.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE L'AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE (L'ANRU)

Les immeubles concernés par la déconstruction ayant fait l'objet d'une réhabilitation et d'une résidentialisation partielle dans le cadre de la convention de rénovation urbaine de Rouen, l'ANRU s'engage à ne pas demander à Immobilière Basse Seine le remboursement des subventions versées.

L'ANRU s'engage par ailleurs à financer les opérations d'aménagement urbain liées à la reconstitution de l'offre de logements sur site, par redéploiement d'économies réalisées sur d'autres opérations de la convention de rénovation urbaine de Rouen.

Ces engagements seront matérialisés par la signature d'un avenant à la convention passée le 8 mars 2005 pour la rénovation des quartiers des Hauts de Rouen et de Grammont, qui devra par ailleurs acter une prolongation d'un an de la durée de la convention, soit une échéance reportée au 31 décembre 2013. Cet avenant sera préalablement validé par les instances décisionnelles de l'Agence (comité d'engagement et conseil d'administration).

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUEN-ELBEUF-AUSTREBERTHE (la CREA)

Dans la mesure où l'État mobilise une enveloppe exceptionnelle pour abonder à hauteur de 280 logements la dotation déléguée à la CREA afin de reconstituer l'offre de logements sur la ville de Rouen, la CREA, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, s'engage à accorder à Immobilière Basse Seine les subventions correspondantes déléguées par l'État au titre des aides à la pierre, pour la reconstruction sur trois ans des 280 logements.

La CREA s'engage également à faire bénéficier prioritairement Immobilière Basse Seine de son propre régime d'aide à la construction de logements sociaux, pour la réalisation de 140 à 170 logements à reconstruire hors site ANRU sur trois ans, à condition que ces logements respectent les conditions définies dans le volet renouvellement urbain du règlement d'aides du nouveau PLH et que les demandes de financement d'Immobilière Basse Seine déposées sur les projets sur la commune de Rouen soient exclusivement consacrées à la reconstruction de ces 140 à 170 logements.

Ce financement interviendra dans la limite du contingent de financement du secteur PLH de Rouen.

ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE ROUEN

Considérant que les immeubles devant faire l'objet d'une déconstruction sont pour la plupart situés dans le périmètre de protection d'un bâtiment classé à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, le projet concerné par le présent protocole devra obtenir de la commune un accord tant sur le ou les permis de démolir que sur le ou les permis de construire qui seront déposés par Immobilière Basse Seine.

La commune de Rouen s'engage à mobiliser prioritairement son contingent de réservation de logement, y compris chez d'autres bailleurs sociaux, en vue d'assurer le relogement provisoire ou définitif des familles résidant actuellement dans les immeubles qui feront l'objet d'une déconstruction (280 logements), ou d'une réhabilitation (80 logements) de façon coordonnée avec l'État qui mobilisera également son contingent.

Dans le cadre du projet de reconstruction de 110 à 140 logements sur les terrains libérés par les démolitions, la commune de Rouen s'engage à réaliser les voiries et réseaux qu'il y aurait lieu de créer ou modifier.

En vue de reconstituer le reste de l'offre locative sur la ville de Rouen, soit 140 à 170 logements, la commune cèdera les droits à construire nécessaires à Immobilière Basse Seine, à un prix compatible avec l'équilibre financier d'une opération de logements sociaux, d'ici à la fin de l'année 2014.

La ville de Rouen s'engage à faire bénéficier la SA Immobilière Basse Seine d'un financement exceptionnel d'aides à la construction de logements sociaux pour la réalisation de 110 à 140 logements à reconstruire sur site d'ici au 31 décembre 2014, dans les conditions financières des aides de la CREA définies dans le règlement d'aides du nouveau PLH.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS DE LA SA D'HLM IMMOBILIERE BASSE SEINE

La SA HLM Immobilière Basse Seine s'engage à procéder dans un délai prévisionnel de 3 ans :

- au relogement de l'ensemble des familles encore présentes sur le patrimoine des Lods. Ces relogements seront réalisés dans le cadre de la charte de relogement signée avec l'État et la Ville de Rouen le 9 février 2012,
- à la déconstruction de 14 plots représentant 280 logements. Cette opération de démolition, estimée à 7 millions d'euros, sera intégralement financée par Immobilière Basse Seine,
- au lancement de la reconstruction de 280 logements sur le territoire de la ville de Rouen,
- à la réhabilitation des 4 plots restants représentant 80 logements. Le programme de travaux, estimé à 3 millions d'euros, et pris en charge par Immobilière Basse Seine, aura pour objectif d'atteindre un niveau de sécurité incendie équivalent à celui d'un bâtiment répondant aux exigences de la réglementation applicable à ce jour. Il est précisé que si l'équilibre économique de cette opération de réhabilitation était incompatible avec le programme de travaux arrêté en accord avec la commission d'experts désignée par l'État, Immobilière Basse Seine se réserve le droit de proposer à la commune de Rouen leur démolition totale ou partielle, et la reconstruction d'un nombre équivalent de logements sur la ville de Rouen.
- A la résidentialisation des 4 immeubles éventuellement conservés et totalisant 80 logements, dès lors qu'ils ne feront pas l'objet d'une démolition.

Considérant que les immeubles devant faire l'objet d'une déconstruction sont pour la plupart situés dans le périmètre de protection d'un bâtiment classé à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, le projet concerné par le présent protocole devra obtenir de l'État un avis favorable tant sur le ou les permis de démolir que sur le ou les permis de construire et/ou d'aménager qui seront déposés.

ARTICLE 7 : CONVENTION FINANCIERE

Dans un délai de 5 mois à compter de la signature du présent protocole, une convention financière fixant les contributions de chaque signataire du protocole devra être établie et signée. Le présent protocole et cette convention financière seront annexés à la convention de délégation des aides à la pierre dont les avenants annuels à venir préciseront la part des logements à financer relevant de leurs dispositions.

ARTICLE 8 : SUIVI ET EVALUATION

Afin de suivre la mise en œuvre du plan d'actions mentionné à l'article 1^{er}, un comité de pilotage présidé par Monsieur le Préfet et composé des signataires du présent protocole se réunira au moins deux fois par an. Un comité technique de relogement se réunira tous les trimestres. Le suivi des opérations immobilières sera effectué dans le cadre du comité de direction du GPV.

Le présent protocole et la convention financière feront l'objet d'une évaluation annuelle des relogements, de la réhabilitation et de la reconstruction. A cette fin, une réunion du comité de pilotage présidé par le préfet sera organisée chaque année au mois de novembre.

Un bilan de chaque action sera présenté par chaque cosignataire du présent protocole.

ARTICLE 9 : DUREE

Le présent protocole est conclu pour une période de 3 années, prorogeable au vu des évaluations annuelles et par décision expresse des parties.

ARTICLE 10 : DENONCIATION

En cas de non-respect par une des parties d'un de ses engagements, le présent protocole pourra faire l'objet d'une dénonciation par l'un ou l'autre des cosignataires, par courrier recommandé avec accusé de réception en respectant un préavis de 6 mois.

Fait à Rouen en cinq exemplaires, le

Pour l'Etat,

Monsieur Pierre de Bousquet de Florian,
Préfet de la région Haute-Normandie,
Préfet de la Seine-Maritime,

Pour la commune de Rouen,

Le Maire

Pour la CREA,

Le Président,

Pour la SA D'HLM Immobilière Basse Seine,

Monsieur Thierry SURE, Directeur Général

Pour l'ANRU

Monsieur Pierre SALLENAVE, Directeur Général

ANNEXE 1

LISTE DES IMMEUBLES A DECONSTRUIRE

- 6, rue Jean-Philippe RAMEAU (plot 1 - CYPRES)
- 2, rue Frédéric CHOPIN (plot 7 - MARRONNIER)
- 4, rue Frédéric CHOPIN (plot 8 – CHATAIGNIER)
- 4, rue Jean-Philippe RAMEAU (plot 9 – OLIVIER)
- 12, rue Frédéric CHOPIN (plot 10 – NOISETIER)
- 2, rue Jean-Philippe RAMEAU (plot 11 – AMANDIER)
- 14, rue Frédéric CHOPIN (plot 12 – ARGANIER)
- 22, rue Jean-Philippe RAMEAU (plot 19 – ANCOLIE)
- 1, rue M RICHARD de la LANDE (plot 20 – EGLANTINE)
- 24, rue Jean-Philippe RAMEAU (plot 21 – CAPUCINE)
- 3, rue M RICHARD de la LANDE (plot 22 - ANEMONE)
- 31, rue M RICHARD de la LANDE (plot 23 – ROSE)
- 35, rue M RICHARD de la LANDE (plot 24 -DAPHNE)
- 26, rue Jean-Philippe RAMEAU (plot 25 – IRIS)

ANNEXE 2

LISTE DES IMMEUBLES A REHABILITER

- 17, rue Jean-Philippe RAMEAU (plot 3 – LILAS)
- 19, rue Jean-Philippe RAMEAU (plot 13 – FUSCHIA)
- 21, rue Jean-Philippe RAMEAU (plot 14 – CAMELIA)
- 23, rue Jean-Philippe RAMEAU (plot 15 – MAGNOLIA)

ANNEXE 3

COURRIERS DU MINISTRE

- Copie du courrier du Ministre en date du 20 avril 2012 adressé à Madame le Maire de Rouen.
- Copie du courrier du Ministre en date du 20 avril 2012 adressé à Monsieur le Président de la CREA.