



## CONVENTION FINANCIERE

**relative au patrimoine des 360 logements dits " Les Lods", situés  
sur le Quartier de la Grand Mare à Rouen et propriété  
d'Immobilière Basse Seine.**

-----

**Entre :**

- **L'Etat, représenté par Monsieur Pierre Henry MACCIONI, Préfet de la région Haute-Normandie, Préfet de la Seine-Maritime,**
- **La Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe, désignée ci-après La CREA, représentée par Monsieur Hubert WULFRANC, vice-président chargé de la politique du logement,**
- **La Commune de Rouen, représentée par Monsieur Yvon ROBERT, Maire,**
- **La S.A. d'H.L.M. Immobilière Basse Seine, représentée par Monsieur Thierry SURE, Directeur Général,**

# 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.

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 (IBS) se sont rapprochés et ont signé un protocole le 10 juillet 2012 déterminant les conditions et les moyens nécessaires à la mise en œuvre du plan d'actions ci-après rappelé :

- le relogement de l'ensemble des locataires encore présents dans les 360 logements. A fin janvier 2013, 25 familles restent à reloger dont 4 sur rameau 2 et 21 sur rameau 3.
- 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:
  - la construction sur les terrains libérés par les déconstructions, de 140 logements comprenant 100 logements individuels, et 40 logements intermédiaires ;
  - la construction de 140 autres logements sur la Ville de Rouen.

Les opérations décrites ci-dessus réalisées par Immobilière Basse Seine (déconstruction, réhabilitation et reconstruction) sont toutes hors dispositif ANRU.

Seule l'opération d'aménagement réalisée par la ville de ROUEN fait l'objet d'un financement ANRU.

Le financement du projet d'aménagement dont la ville de ROUEN est le maître d'ouvrage sera l'objet du prochain avenant à la convention urbaine passée le 8 mars 2005 pour la rénovation des quartiers des Hauts de Rouen et de Grammont.

## **ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION FINANCIERE**

En application de l'article 7 du protocole signé le 10 juillet 2012, tel que cité dans le présent préambule, la présente convention financière a pour objet de fixer les contributions financières de chaque signataire du dit protocole, en vue de la réalisation du plan d'actions concernant les 360 logements des Lods, propriété d'Immobilière Basse Seine.

Le tableau financier, annexe D de la présente convention, présente les montants des engagements financiers de chaque partenaire, ainsi que le planning prévisionnel de programmation, et de lancement des opérations.

## **ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DE L'ETAT**

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 UTAH 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 PLH approuvé par le conseil communautaire du 25 juin 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 correspondants sont annexés à la présente convention en annexe E.

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.

Ces 280 logements se décomposent en 233 PLUS et 47 PLAI, dont 114 PLUS et 26 PLAI sur l'opération de reconstruction sur site. Le montant total de subvention prévisionnelle est de 610.000 €, calculé sur la base des valeurs nationales des aides à la pierre pour 2013 représente:

- 10 500,00 € par logement PLAI reconstruit.
- 500,00 € par logement PLUS reconstruit.

Un avenant à la présente convention viendra préciser les valeurs de calculs nationales des aides à la pierre pour 2014.

Les différentes opérations permettant de réaliser ces 280 logements seront programmées en priorité sur les périodes 2013 et 2014.

Pour l'année 2013, une première enveloppe fléchée prend en compte 140 logements (114 PLUS et 26 PLAI) pour un montant de 330 000 €. Un complément d'enveloppe fléchera la prise en compte de 43 logements (34 PLUS et 9 PLAI) pour les opérations d'Immobilier Basse Seine pour l'année 2013.

## **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUEN-ELBEUF-AUSTREBERTHE ( CREA)**

### 3.1 Financement dans le cadre de la délégation des aides à la pierre

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 Immobilier Basse Seine les subventions correspondantes déléguées par l'État au titre de l'enveloppe spécifique sus-visée à l'article 2 des aides à la pierre, pour la reconstruction sur trois ans des 280 logements.

La CREA, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, s'engage à financer la reconstruction de l'offre à hauteur de 280 logements, à savoir:

#### a. Reconstitution de l'offre de 140 logements sur le site des Lods, soit:

- ✓ 114 logements PLUS
- ✓ 26 logements PLAI

Sur la base du financement prévisionnel de l'Etat sur cette opération, la subvention sera de 330 000,00 €, à savoir:

- ✓ secteur Rameau 3 : 75 logements ( 64 PLUS – 11 PLAI)  
soit une subvention de 147 500.00 €
- ✓ secteur Rameau 2 : 65 logements ( 50 PLUS – 15 PLAI )  
soit une subvention de 182 500.00 €

Cette subvention sera attribuée avant le 31 décembre 2013, sous réserve que le dossier technique et financier soit réputé complet.

b. Reconstitution sur Rouen de l'offre de 140 logements hors site des Lods, soit:

- ✓ 119 logements PLUS
- ✓ 21 logements PLAI

Les opérations prévisionnelles identifiées au 31 janvier 2013 sont les suivantes:

- Rue Lafayette - Rouen 32 logements (hors 5 PLS) (26 PLUS – 6 PLAI)
- ZAC Luciline ilot G - Rouen 11 logements (hors 3 PLS) (8 PLUS – 3 PLAI)
- ZAC Luciline ilot F - Rouen 17 logements (hors 2 PLS) (14 PLUS - 3 PLAI)
- autres opérations 80 logements (hors PLS) (71 PLUS – 9 PLAI)

Les PLS prévus pour ces opérations viennent en complément de la reconstitution de l'offre de logements. Ils s'inscrivent dans une logique de mixité des nouveaux programmes de logements voulue par Immobilière Basse Seine. Ils bénéficieront donc d'un agrément PLS de droit commun au titre de la délégation des aides à la pierre.

Les autres opérations n'étant pas identifiées à ce jour, le nombre de PLS sera défini ultérieurement.

Au titre de l'aide spécifique de l'Etat, la subvention sera de 280 000,00 €, à savoir:

- ✓ Rue Lafayette (Rouen)  
26 PLUS et 6 PLAI soit pour 32 logements une aide de 76 000,00 €
- ✓ ZAC Luciline – Ilot G (Rouen)  
8 PLUS et 3 PLAI soit pour 11 logements une aide de 35 500,00 €
- ✓ ZAC Luciline – ilot F (Rouen)  
14 PLUS et 3 PLAI soit pour 17 logements une aide de 38 500,00 €
- ✓ Autres opérations (Rouen)  
71 PLUS et 9 PLAI soit pour 80 logements une aide de 130 000,00 €

### 3.2 Aides propres de la CREA

La CREA s'engage également à faire bénéficier Immobilière Basse Seine de son propre régime d'aide à la construction de logements sociaux, pour la réalisation de 140 logements à reconstruire hors site ANRU sur trois ans, à condition que ces logements respectent les conditions définies dans le règlement d'aides du nouveau PLH du 25 juin 2012 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 logements.

Ce financement interviendra dans la limite des financements prévus au titre du secteur PLH de Rouen et de ses crédits annuels inscrits au budget.

Au titre de son propre régime d'aide, les subventions de la CREA représenteront:

Base de calcul

- ✓ 5.000 €/logement pour les PLUS
- ✓ 7.000 € logement pour les PLAI

soit pour les opérations rappelées ci-dessous un montant d'aide de 742.000 €.

- Rue Lafayette - Rouen 32 logements (hors 5 PLS) (26 PLUS – 6 PLAI)
- ZAC Luciline ilot G - Rouen 11 logements (hors 3 PLS) (8 PLUS – 3 PLAI)

- ZAC Luciline ilot F - Rouen 17 logements (hors 2 PLS) (14 PLUS - 3 PLAI)
- autres opérations 80 logements (hors PLS) (71 PLUS – 9 PLAI)

Ces opérations doivent répondre au critère de socio conditionnalité inscrites au PLH et à ce titre comporter chacune 15% de logements PLAI. Toutefois il est convenu que le nombre de 9 PLAI prévu au titre des opérations non encore identifiées sur un total de 80 logements, étant inférieur au 15% prévu par le Programme Local de l'Habitat de la CREA et par le PLU de la ville de ROUEN, soit compensé par les 18,5% de l'opération de reconstruction sur le site qui représente 140 logements dont 26 PLAI.

## **ARTICLE 4 - ENGAGEMENT DE LA COMMUNE DE ROUEN**

### 4.1 Aménagement extérieur

Dans le cadre du projet de reconstruction de 140 logements sur les terrains libérés par les démolitions, la commune de Rouen s'engage dans le cadre d'une opération d'aménagement à réaliser l'ensemble des travaux de viabilisation des parcelles avec notamment les voiries et réseaux à créer ou à modifier (voir annexe C plan de masse prévisionnel).

### 4.2 Reconstitution de l'offre sur le site

La reconstitution de l'offre comprend la construction de 140 logements, à savoir :

- ✓ 114 logements PLUS
- ✓ 26 logements PLAI

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 140 logements à reconstruire sur site d'ici au 31 décembre 2014 soit :

- ✓ Secteur Rameau 3 : 75 logements (64 PLUS et 11 PLAI)
- ✓ Secteur Rameau 2 : 65 logements (50 PLUS et 15 PLAI)

La subvention exceptionnelle de la Ville sera de 752.000 €, à savoir:

#### Base de calcul

5.000 €/logement pour les PLUS  
7.000 € logement pour les PLAI

- ✓ Secteur Rameau 3 : 397.000,00 €
- ✓ Secteur Rameau 2 : 355.000,00 €

En complément, la Ville de Rouen financera sur son propre régime d'aide, les logements PLAI à hauteur de 2.000 €/logement sur une base maximale de 15 %, soit pour 42 logements une aide de 84 000,00 euros

Le montant global de la subvention de 836 000,00 euros apportée par la ville de ROUEN concerne la reconstitution de l'offre sur le site (substitution PLH + aide PLAI communale) et hors site ( PLAI communale).

## **ARTICLE 5 - ENGAGEMENT DE LA S.A. D'H.L.M. IMMOBILIERE BASSE SEINE**

### **5.1 Démolition des 280 logements**

Immobilier Basse Seine prendra en charge l'intégralité des dépenses liées à la démolition des 280 logements, soit un montant estimé à 7 600 250 €, sachant qu'un premier ordre de service portant sur 140 logements a été délivré en décembre 2012.

### **5.2 Réhabilitation de 80 logements**

L'opération de réhabilitation, estimée à 3 millions d'euros sera prise en charge par Immobilier Basse Seine.

Il est toutefois rappelé 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, Immobilier 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.

Dans ce cas, Immobilier Basse Seine devra adresser à l'Agence pour la rénovation urbaine une demande de non remboursement des subventions versées pour la réhabilitation des 80 logements sociaux. Cette demande devra être formalisée au plus tard dans l'avenant de sortie de la convention ANRU.

### **5.3 Construction de 280 logements**

Immobilier Basse Seine s'engage, sous réserve de l'obtention des subventions prévues par la présente convention, ainsi que la réalisation par la commune de Rouen de l'opération d'aménagement, à reconstruire sur la commune de Rouen 280 logements neufs, dont 140 sur les terrains libérés par la démolition des 280 logements Lods.

Ces 280 logements neufs se décomposent en 233 PLUS et 47 PLAI, dont 114 PLUS et 26 PLAI sur l'opération de reconstruction sur site.

## **ARTICLE 6 - DUREE**

La convention financière est conclue pour une période de 3 ans, prorogable au vu des évolutions annuelles et par décision expresse des parties.

## **ARTICLE 7 - 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 quatre exemplaires

Le

Pour l'État,

Monsieur Pierre Henry MACCIONI,  
Préfet de la région Haute-Normandie,  
Préfet de la Seine-Maritime,

Pour la Commune de Rouen,

Monsieur Yvon ROBERT, Maire

Pour la CREA,

Monsieur Hubert WULFRANC  
Vice-président chargé de la politique du logement

Pour la SA D'HLM Immobilière Basse Seine,

Monsieur Thierry SURE, directeur général

## LISTE DES ANNEXES

**ANNEXE A : ADRESSES DES 280 LOGEMENTS DECONSTRUITS**

**ANNEXE B : ADRESSES DES 80 LOGEMENTS A REHABILITER**

**ANNEXE C : PLAN DE MASSE DES 2 SECTEURS RAMEAUX 2 ET 3**

**ANNEXE D : MAQUETTE FINANCIERE**

**ANNEXE E : DEUX COURRIERS DU MINISTRE CHARGE DU LOGEMENT EN DATE DU 20 AVRIL 2012 ADRESSES A :**

- **Madame Valérie FOURNEYRON**
- **Monsieur Laurent FABIUS**