

AVENANT N°7

AVENANT TECHNIQUE ACTION LOGEMENT

**A LA CONVENTION PLURI-ANNUELLE
DU PROJET DE RENOVATION URBAINE
DU GRAND PROJET DE VILLE DE ROUEN
SUR LES QUARTIERS de la ZUS La sablière Grammont
et de la ZUS Hauts de Rouen : Le Châtelet - La Lombardie
Les Sapins - La Grand Mare**

ARTICLE 1 : PARTIES A L'AVENANT	3
ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION INITIALE.....	4
ARTICLE 3 : MODIFICATIONS SUCCESSIVES	4
ARTICLE 4 : OBJET DE L'AVENANT.....	5
ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION INITIALE.....	5
ARTICLE 6 : ANNEXES	8

PROJET

Article 1 : Parties à l'avenant

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (A.N.R.U.), établissement Public Industriel et Commercial de l'Etat, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 453 678 252 , dont le siège est à Paris (6e), 69 bis rue de Vaugirard, 75 006 Paris, représentant **Action Logement**,
Ci- après dénommée l'ANRU ou l'Agence,

Représentée par le Préfet, délégué territorial de l'A.N.R.U.

ET,

La Ville de Rouen, représentée par son Maire, ci-après dénommée le porteur de projet,

ET,

L'Association Foncière Logement, représentée par son Président M LUCAS, ci-après dénommée Foncière Logement,

ET

Dialogue, représentée par son Directeur Général

Les parties ont convenu de ce qui suit :

Article 2 : Identification de la convention initiale

Convention pluri-annuelle du projet de rénovation urbaine du Grand Projet de Ville (GPV) de ROUEN sur les quartiers de la ZUS La sablière Grammont et de la ZUS Le Plateau Haut de Rouen : Châtelet - La Lombardie - Les Sapins - La grand Mare, signée à Paris le 8 Mars 2005.

Article 3 : Modifications successives

N° de l'avenant	Date signature avenant	Nature de l'avenant	Nature des modifications
1	3/11/2005	Intégrant l'avenant 1 simplifié	avenant n°1 autorisant la signature d'avenants simplifiés et avenant simplifié n°1 autorisant le changement de maîtrise d'ouvrage sur 4 opérations économiques
2 et 3	18/12/2006	Avenants simplifiés	autorisant le changement de maîtrise d'ouvrage sur des opérations d'aménagement et d'équipements
4	15/02/2008	Avenant simplifié	autorisant la prolongation de la durée de la conduite de projet par le GIP jusqu'au 31 décembre 2009 afin de permettre son financement par l'ANRU en 2008 et 2009
5	2/12/2008	Avenant simplifié	autorisant le changement de famille et de MO (de la ville vers RSA) de 2 opérations ainsi que l'affectation d'un solde d'une opération à une des 2 opérations du dit avenant.
	29/05/2009	Avenant plan de relance	Concernes les opérations suivantes : programme d'accession (50 logts avec prime ANRU) sur les Hauts de Rouen - Châtelet à MO : SCI Rouen le Châtelet)
2	6/07/2009	Avenant appelé national	Réorientation du programme du GPV et des fondamentaux du PRU
6	8/02/2010	Avenant simplifié	autorisant IBS à transférer 10 logements PLUS de l'opération « complément Résidentialisation Esclangon Sud » sur une opération hors site Zac Aubette Martainville
7	23/03/2010	Avenant simplifié	autorisant LOGISEINE à supprimer 2 opérations hors site (ZAC Luciline /12 PLUS CD-16 PLUS) et Saint Filleul/24 PLUS) et à créer une nouvelle opération en reconstitution de l'offre PLUS CD et PLUS « Rue d'Elbeuf d'une capacité de 55 logements », intégrant 3 PLAI
8	23/03/2010	Avenant simplifié	autorisant IBS à créer 2 opérations « résidentialisation îlot Esclangon Nord » et « résidentialisation îlot Esclangon Sud » en substitution des 2 opérations « résidentialisation Niepce - Méliès » et « bâtiment Esclangon » suivant une nouvelle répartition financière mais à contribution égale de la part ANRU.
9	29/07/2010	Avenant local après CEFI	Prorogeant la durée de la convention jusqu'au 8 mars 2011 et autorisant la modification de l'échéancier et/ou du programme de certaines opérations.
3	11/07/2011	Avenant local après CEFI	Modification du programme du PRU avec ajout de la démolition de l'immeuble Jules Adeline (150 logements) et la reconstitution de son offre (111 LLS sur site, 39 LLS hors site) à maîtrise d'ouvrage Rouen Habitat ainsi que des modifications ne remettant pas en cause les fondamentaux. Prorogation du délai de la convention jusqu'au 31 décembre 2012.
4	06/12/2012	Avenant local après CEFI	Modification du programme du PRU sur la Grand Mare (secteur des Lods), la prorogation de la durée de la convention jusqu'au 31/12/2013, des ajustements techniques et financiers et la possibilité de reporter deux opérations au-delà du délai de la convention.
5	2014	Avenant local après RTP	Redéploiement des soldes des opérations modifiées ou soldées en vue de financer l'opération d'aménagement du secteur des Lods (Rameau 2 et 3), et prolongation de la durée de convention au 31/12/2014. Adaptation de plans de financement et de calendriers d'opérations.
6	2015	Avenant de clôture	Montants d'opération affinés et redéploiement partiel des soldes. Calage du calendrier de clôture de la convention.

NB : Le doublon dans la numérotation des avenants est lié à la numérotation des avenants simplifiés signés localement dès la signature de l'avenant n°1. La numérotation des avenants simplifiés va de 1 à 8. L'avenant n°9, ne remettant pas en cause les fondamentaux du PRU et signé localement, suit chronologiquement la numérotation des avenants simplifiés. Ensuite, l'avenant qui a suivi (N°3), modifiant le programme et les fondamentaux du PRU acté dans l'avenant n°2, a repris une numérotation agrémentée à partir du dernier avenant national n°2.

Article 4 : Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet la formalisation du devenir des parcelles n'ayant pas bénéficié d'une opération par l'Association Foncière logement, et transférées à Action Logement.

Article 5 : Modifications de la convention initiale

Dans le cadre de la convention ANRU et suite au désengagement de l'Association Foncière Logement (AFL) par courrier du 2 juillet 2013 et du 09 avril 2014, trois terrains sont disponibles sur le secteur Chatelet et un sur la Lombardie (Hauts de Rouen)

L'ANRU, via la DDTM 76 a organisé un appel à candidature fin 2013 pour retenir un (des) opérateur(s) partenaire(s) d'Action Logement. Celui-ci, ainsi que la nature du projet proposé doivent respecter les objectifs de diversification selon les conditions prévues à l'article 5 de la convention, modifié dans l'avenant n°2 et l'avenant de clôture de la convention.

L'article 5 du titre III de la convention – « Les contreparties cédées à Foncière Logement » – est modifié comme suit :

Dans le cadre du PRU de Rouen, les contreparties à céder à Foncière Logement, définies à l'article 5 de la convention initiale, modifiées par l'avenant n°2 et l'avenant de clôture à la convention ANRU, et sur lesquelles Foncière Logement devait réaliser des logements locatifs libres constituant un élément indissociable du projet de rénovation urbaine, sont décrites ci-après :

	Grammont	Chatelet			Lombardie
Adresse	Ilot 83	Ilot 4 Nord	Ilot 14	Ilot 9	Pointe nord
Situation en ZUS ? (oui/non)	oui	oui			oui
Propriétaire(s) du terrain	RSA	RSA	RSA	RSA	RSA
Utilisation actuelle du terrain	libre	libre			parking
Surface du terrain (m ²)	3061	3 163	2568	1983	2607
SHON (m ²)	5039	4000	4640	5280	4000

- Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie.

Du point de vue opérationnel, seul le projet de Grammont a été réalisé et livré fin 2013.

Par courrier du 02 juillet 2013, la Foncière Logement informait la Ville de Rouen que son conseil d'administration du 25 juin 2013 avait statué sur la poursuite du projet de construction concernant l'îlot 4 au Chatelet, et l'ouverture d'un appel à candidature auprès des partenaires de l'UESL pour les 3 derniers sites prévus, (îlots 9 et 14 au Chatelet, et Pointe Nord Lombardie)

Dans un courrier du 9 avril 2014, la Foncière Logement informait la Ville de Rouen de l'abandon du projet de construction concernant l'îlot 4 au Chatelet, précisant que cette contrepartie devrait être proposée prioritairement aux opérateurs d'Action Logement.

De manière générale, les filiales des comités interprofessionnels du logement (CIL) collecteurs du 1% logement sont prioritaires pour se positionner comme opérateurs de substitution sur les terrains non retenus par la Foncière Logement, afin d'y réaliser des opérations de diversification de l'offre de logements.

Dans un courrier du 8 janvier 2015 adressé à la Ville de Rouen, Action Logement indiquait que plusieurs CIL à travers leurs filiales avaient manifesté leur intérêt pour développer des opérations de diversification sur ces terrains. Les CIL ont été invités par Action Logement à confirmer leur intérêt en transmettant au porteur de projet, au mois de février 2015, des études de préfaisabilité.

Une visite des sites a été organisée par le porteur de projet le 09 avril 2015. Suite à cette visite, Seul un opérateur (DIALOGUE) a confirmé son intérêt pour l'îlot 4 Nord, par courrier du 06 aout 2015.

Concernant les projets de construction en diversification sur les secteurs du Chatelet et de la Lombardie, la Ville de Rouen en tant que porteur de projet n'a pu que constater les difficultés de commercialisation des opérations de diversification en collectif engagées dans le cadre du premier programme ANRU. Ainsi, la Ville de Rouen a souhaité réorienter totalement son projet urbain sur les sites de réserves foncières en privilégiant les programmes d'habitat individuel, plus attractif et rare en milieu urbain dense.

Ce changement stratégique, seul scénario permettant d'engager un regain d'attractivité pour les programmes de diversification, présente des conséquences importantes en termes de densité et de diminution de la surface constructible des parcelles.

A ce jour, DIALOGUE travaille sur les faisabilités liées à la programmation souhaitée et à la surface du site, mais n'est pas encore en capacité de caler son programme, tant en nombre de logements qu'en surface constructible.

Concernant la propriété des parcelles, les terrains sont inclus dans le périmètre de la concession d'aménagement « Chatelet-Lombardie », contractualisée en mars 2007 entre Rouen Seine Aménagement, aujourd'hui devenue Rouen Normandie Aménagement, et la Ville de Rouen.

La date de fin de convention est fixée au 31 décembre 2018.

Par le présent avenant, la Ville de Rouen en tant que concédant, représente Rouen Normandie Aménagement, propriétaire des parcelles.

Article 5.1 - Condition de dévolution des terrains aux opérateurs d'Action Logement :

Les contreparties sont constituées d'un terrain : Hauts de Rouen, Chatelet Ilot 4 Nord ;

Ce terrain est localisé dans l'annexe n°1

L'opérateur Dialogue s'engage à réaliser le programme suivant le calendrier de réalisation convenu avec le porteur de projet.

A ce jour, le nombre de logements, la typologie, le type de produits, le prix de vente plafond, la taille des logements, et les calendriers de cession des terrains et de construction de l'opération ne sont pas fixés.

Cependant, l'opérateur s'engage à déposer un permis de construire avant le 30 juin 2017.

Les travaux de construction devront être engagés avant le 31 décembre 2018.

Le non-respect de ce calendrier entrainera le renoncement d'Action Logement à son droit de priorité. L'opérateur ne pourra solliciter la collectivité pour toute compensation de cet abandon.

Les cessions des contreparties, quel que soit leur propriétaire actuel, sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique. Les actes seront reçus par le notaire de l'opérateur.

Il est, par ailleurs, précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :

- le terrain cédé soit libre de toute construction en superstructures et en infrastructures, dépollué, constructible,
- le terrain cédé soit viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur. Ces voies devront être équipées des réseaux EP/EU/EV/Télécom/EDF suffisamment dimensionnés pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'opérateur réalise ou finance des renforcements de réseaux. Elles seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que seuls les travaux de branchement par maison ou par immeuble suivant le programme envisagé en limite de propriété restent à la charge de l'opérateur ;
- il n'y ait aucun réseau aérien ou enterré qui soit de nature à gêner la réalisation du projet de l'opérateur,
- le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Le propriétaire des terrains, représenté par son concédant, autorise dès la signature du présent avenant à la convention pluriannuelle l'opérateur à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, de pollution 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, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, Action Logement se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE ...) ne seront pas prises en charge par l'opérateur 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'opérateur pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU qui saisira le comité d'engagement pour avis et, si nécessaire, le conseil d'administration.

En matière de construction, il est précisé que l'opérateur fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec la Ville, le programme à réaliser. Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis :

- un relevé planimétrique 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 ...
- si nécessaire, une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...).
- le bornage du terrain préalablement à l'acte authentique.

Sur la base de cette étude, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet et dans le respect de la cohérence du projet de rénovation urbaine, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'opérateur qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

Article 5.2 – Devenir des contreparties pour lesquelles Action Logement renonce à son droit de priorité :

Aucun opérateur ne s'étant positionné sur ces terrains, les contreparties pour lesquelles Action Logement renonce à son droit de priorité sont constituées de trois terrains :

- Hauts de Rouen, Chatelet – ilot 9;
- Hauts de Rouen, Chatelet – ilot 14,
- Hauts de Rouen, Lombardie – pointes nord

Ces terrains sont détaillés dans l'annexe n°3 (caractéristiques et plan).

Le propriétaire actuel s'engage à rétrocéder les terrains à la collectivité porteur de projet à l'euro symbolique. La collectivité s'engage à en assurer la gestion et à réserver les terrains pour des projets favorisant la diversité résidentielle ou économique des quartiers. Elle informera l'ANRU lorsqu'un projet sera réalisé.

Avant leur réalisation, les projets devront être validés par la délégation territoriale de l'A.N.R.U.

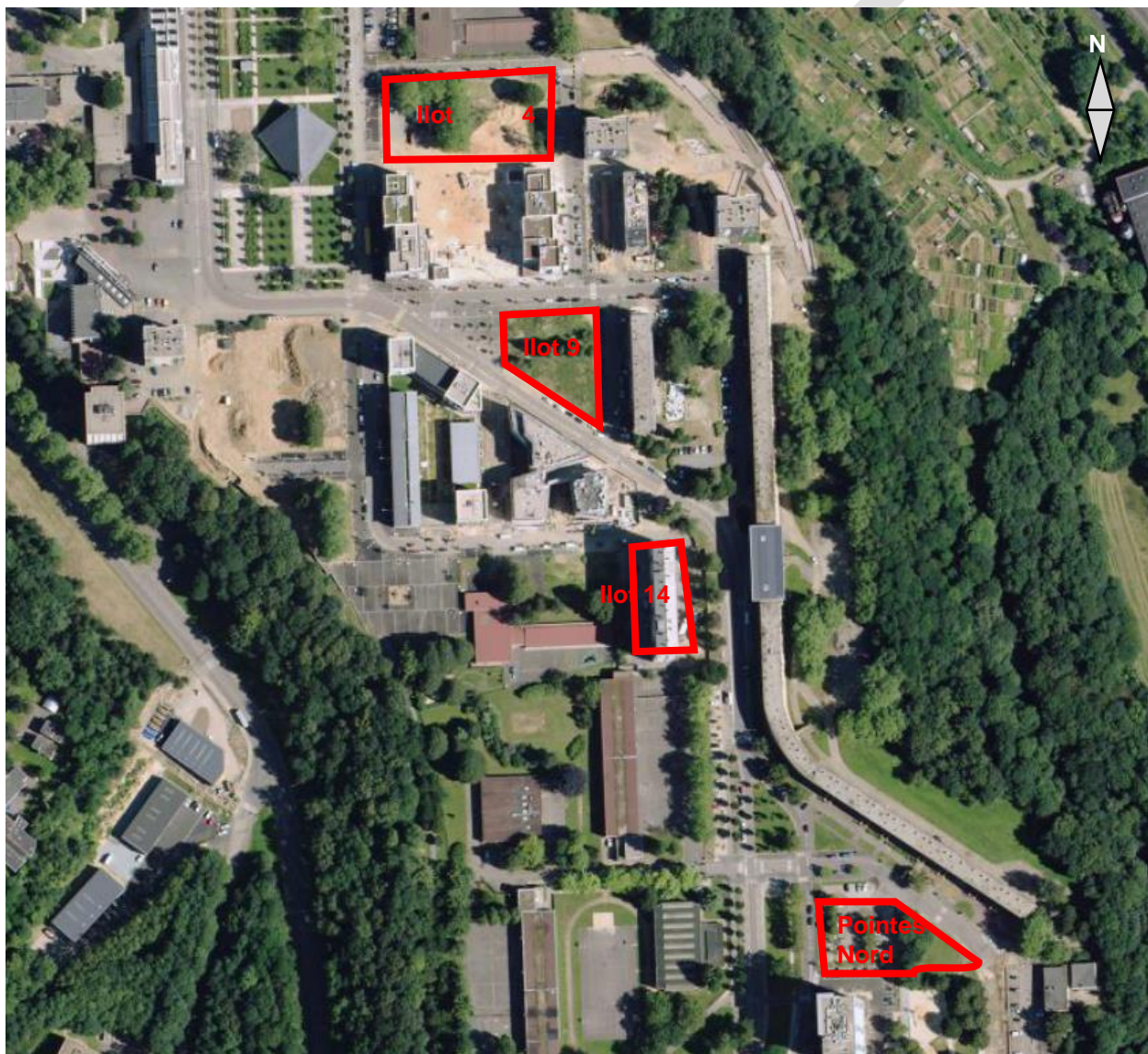
Les modalités de cession du terrain ne sont pas définies à ce jour. La valorisation sera définie selon le projet, selon les références locales dont le montant maximum est actuellement calé à 80 € HT le m² de Surface Hors Œuvre Nette, à convertir en Surface De Plancher, selon le projet de construction retenu.

Le présent avenant est établi en 7 exemplaires originaux,

Signé à ... le ...

Article 6 : Annexes

Annexe 1 :
Cartographie des terrains concernés



Signé à

le

<p>L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,</p> <p>Représenté par Madame KLEIN, Préfète de la région Normandie, Préfète de la Seine-Maritime</p>	<p>Le Porteur du Projet, Maire de Rouen</p>	<p>L'Association Foncière Logement</p> <p>Représentée M. Bruno LUCAS, Président</p>
<p>Le Directeur Général de l'OPH Dialogue</p>		

PROJET