

PROJET

Avenant n°4

au Projet

de Rénovation Urbaine

de Lormont Génicart



Convention de Rénovation Urbaine

Lormont Génicart

Avenant N° 4

Préambule :

- | |
|---|
| ▪ Exposé des motifs et objet du présent avenant : |
|---|

Le projet de rénovation urbaine de Lormont Génicart a fait l'objet d'une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine en date du 21 novembre 2006.

A la suite des observations émises par les partenaires de l'ANRU lors de la réunion du Comité d'Engagement du 23 février 2006 et du Conseil d'Administration du 31 mai 2006, il a été convenu qu'un certain nombre d'opérations, qui n'ont pu être intégrées à la convention initiale de Génicart, seraient examinées par la voie d'un **avenant annoncé dans la convention**.

Les opérations faisant l'objet du présent avenant sont les suivantes :

- Cœur d'îlot Génicart 3-Bois Fleuri :
 - Démolition de la troisième tour (tour Vercors)
 - Création d'une voie traversante est-ouest
 - Résidentialisation et réhabilitation des bâtiments existants
 - Construction de logements diversifiés sur l'emprise des tours démolies
- Création de locaux commerciaux et d'activité
 - Implantation de locaux tertiaires sur le site de Génicart 1 et Bénito

Par ailleurs, la signature de la convention d'application du Grand Projet n°10 sur la rénovation urbaine en décembre 2007 issue du Contrats de Projets État – Région a conduit l'ensemble des partenaires à revoir le plan de financement de la convention pour y être conforme. Les participations de l'Agence ainsi que celles du Conseil Général et du Conseil Régional ont ainsi été **mises en conformité avec le CPER** ; la Communauté Urbaine de Bordeaux a par ailleurs fortement augmenté sa participation au projet.

Cet avenant est également l'occasion de « basculer » les lignes relatives à la construction de logements destinés à l'accession de la rubrique « création de logements sociaux » à la rubrique « intervention sur habitat privé ».

La convention initiale a déjà fait l'objet de trois avenants simplifiés :

➤ **Exposé des signataires de l'avenant :**

Il est convenu entre :

L'agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,

Ci- après dénommée l'ANRU ou l'Agence, représentée par son directeur général,

La commune de Lormont, représentée par son Maire, ci après dénommé le porteur de projet,

L'OPAC Aquitanis, représenté par son directeur général

La SA Maison Girondine, représenté par son directeur général

La SA DOMOFRANCE, représentée par son directeur général,

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par son président,

ci après dénommés les maîtres d'ouvrage

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son directeur régional

Le GIP du Grand Projet de Ville des Hauts de Garonne, représentée par son Président,

- **Rappel juridique**

Vu le règlement général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine du 20 mars 2007 ;

Vu la présente convention n° 180-7201170 pour la rénovation urbaine du quartier Génicart à Lormont, signée le 21 novembre 2006,

VU ses avenants simplifiés n°1,2 et 3 signés les

et leurs annexes financières signées,

sont modifiés comme suit :

ARTICLES DE LA CONVENTION MODIFIES PAR LE PRÉSENT AVENANT

Article 2-2 Le dispositif opérationnel du projet (ordonnancement, pilotage, coordination)

A l'article 2-2, il est rajouté le paragraphe suivant :

Le Conseil d'Administration du GIP du GPV a, par délibération du 26 janvier 2007, approuvé la passation d'un avenant au marché d'OPC passé avec Algoé. Cette décision a été prise devant l'augmentation du volume des opérations à traiter, la nécessité de poursuivre le dispositif initial durant 6 mois, et la prise en compte de 2 missions complémentaires de « pilotage par les résultats » et « programmation financière ».

Dans le même temps, la durée de la mission est augmentée jusqu'à fin 2011.

Le coût total de ces éléments s'élève globalement à 284000€ financés par la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Caisse des Dépôts et Consignations et les quatre communes du GPV.

Pour le projet de Lormont Génicart, le coût s'élève à 62866€ avec une participation financière de 18934€ pour la CUB, 18932€ pour la CDC et de 25000€ pour la ville de Lormont.

L'ANRU ne participe pas au financement du complément du dispositif.

Article 4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social

4-2-1 Démolition de logements sociaux y compris charges liées au relogement, frais de déménagement, MOUS liée à la démolition, aménagements de logements sociaux ou de logements-foyers destinés au relogement y compris hors site, etc.

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis :

➤ Ancienne formulation :

Le projet urbain sur le secteur dit "Génicart 3-Bois Fleuri" comportait initialement la démolition de 199 logements, soit deux tours de 18 étages (Colonel Fabien et Richemont). Les échanges qui ont été engagés au niveau local suite aux observations techniques de l'ANRU émises lors de l'instruction du dossier, ont abouti à une accélération du rythme des transformations prévues sur le secteur. Ainsi, la démolition de la troisième tour de "Génicart 3-Bois Fleuri", la tour Vercors, comprenant 100 logements, est aujourd'hui également envisagée. Ces démolitions supplémentaires entraînent la nécessité de démolir aussi la sous-station de chauffage urbain située dans cette tour.

*Le projet qui fait l'objet de la présente convention ne peut, en l'état actuel des réflexions, prendre en compte ces récentes modifications; celles-ci feront l'objet d'un **avenant** qui sera présenté à l'ANRU dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.*

Sont donc inscrites dans la présente convention uniquement :

- *la démolition de la tour Richemont, soit 100 logements, à partir du deuxième semestre 2009*
- *la démolition de la tour Colonel Fabien, soit 99 logements, à partir du deuxième semestre 2009.*
-

Le financement des pertes d'autofinancement et des coûts de relogement seront pris en compte dès 2006.

Le commencement du plan de relogement sera fonction de la date de prise en compte de l'avenant annoncé qui permettra d'intégrer la démolition de la troisième tour. De fait, compte tenu du planning

prévisionnel pour la concrétisation de cet avenant, la date de référence prise en compte pour le calcul des pertes d'autofinancement est le 1^{er} juillet 2006.

Néanmoins, compte tenu des difficultés de vie au quotidien dont sont victimes les familles en place, une première phase de travaux est prévue par Aquitanis pour mettre en œuvre sans attendre le dispositif de conciergerie et de télésurveillance pour sécuriser la distribution du courrier et pacifier le pied des tours pendant toute la durée du plan de relogement. Les dépenses liées à ces travaux sur les tours Richemont et colonel Fabien (qui représentent environ 65 000 €) sont d'ores et déjà intégrées dans le bilan de démolition annexé à la présente convention. Le solde relatif à la troisième tour sera intégré dans le prochain avenant.

➤ Nouvelle formulation :

- Démolition de la tour Richemont, soit 100 logements, à partir du deuxième semestre 2009
- Démolition de la tour Colonel Fabien, soit 99 logements, à partir du deuxième semestre 2009
- Démolition de la tour Vercors, soit 100 logements, à partir du deuxième semestre 2009

Le financement des pertes d'autofinancement et des coûts de relogement seront pris en compte dès 2007.

Le commencement du plan de relogement sera fonction de la date de prise en compte de l'avenant annoncé qui permettra d'intégrer la démolition de la troisième tour. De fait, compte tenu du planning prévisionnel pour la concrétisation de cet avenant, la date de référence prise en compte pour le calcul des pertes d'autofinancement est le 1^{er} janvier 2007.

Néanmoins, compte tenu des difficultés de vie au quotidien dont sont victimes les familles en place, une première phase de travaux est prévue en 2006 par Aquitanis pour mettre en œuvre sans attendre le dispositif de conciergerie et de télésurveillance pour sécuriser la distribution du courrier et pacifier le pied des tours pendant toute la durée du plan de relogement. Les dépenses liées à ces travaux sur les tours (qui représentent au total environ 100 000 €) sont intégrées dans le bilan de démolition annexé à ce présent avenant.

4-2-2 Autres démolitions induites (réseaux, équipements type chauffage urbain ou parkings).

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis

➤ **Ancienne formulation :**

- La démolition de la troisième tour de Génicart 3-Bois Fleuri (tour Vercors) entraîne la nécessité de démolir également la sous-station de chauffage urbain située dans cette tour. Ces travaux feront l'objet du prochain **avenant**.

➤ **Nouvelle formulation :**

- Démolition de la sous-station de chauffage urbain située dans la tour Vercors à partir du deuxième semestre 2009

4-2-5 Reconstitution ou création de l'offre locative sociale (PLAI, PLUS, PLUS-CD, logement-foyer)

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis

➤ **Ancienne formulation :**

Construction au total de 190 logements PLUS CD et de 9 PLAI, décomposés comme suit :

- *Construction sur le secteur de démolition* de 42 logements collectifs PLUS CD (immeuble Plantagenêt) à partir du premier semestre 2007
- *Construction hors site* de 86 PLUS CD sur la commune de Lormont, soit :
 - 13 logements individuels et 8 logements collectifs sur le secteur du Grand Tressan, déjà financés en "opération urgente 2005" par l'Agence,
 - 35 logements collectifs rue Edouard Herriot construits à partir du premier semestre 2007 (dont coûts liés à la surcharge foncière)
 - 30 logements collectifs dans le secteur des 4 Pavillons construits à partir du premier semestre 2010 (dont coûts liés à la surcharge foncière)
- *Construction hors site* de 9 logements individuels PLAI en tissu diffus à partir du premier semestre 2007 (dont coûts liés à la surcharge foncière répartis selon la règle énoncée à l'article 4-2-5 du titre III de la présente convention)
- *Construction* de 62 PLUS CD **restant à localiser** (dont coûts liés à la surcharge foncière)

*Par ailleurs, la démolition de la tour Vercors, qui fera l'objet d'un avenant à la présente convention, portera la reconstitution de l'offre locative sociale à environ 299 logements au lieu de 199 pour Aquitanis. Les financements correspondant à ces 100 logements supplémentaires feront l'objet d'une demande de subvention au titre du **prochain avenant**.*

➤ **Nouvelle formulation :**

Construction au total de 290 logements PLUS CD et de 9 PLAI, décomposés comme suit :

- *Construction sur le secteur de projet* de 42 logements collectifs PLUS CD (immeuble Plantagenêt) à partir du premier semestre 2007
- *Construction hors site* de 130 PLUS CD sur la commune de Lormont, soit :
 - 13 logements individuels et 8 logements collectifs sur le secteur du Grand Tressan, déjà financés en "opération urgente 2005" par l'Agence,
 - 35 logements collectifs rue Edouard Herriot construits à partir du premier semestre 2007 (dont coûts liés à la surcharge foncière)
 - 44 logements collectifs sur le quai Carriet construits à partir du deuxième semestre 2008
 - 30 logements collectifs sur le terrain Moulin d'Antoune construits à partir du premier semestre 2009 (dont coûts liés à la surcharge foncière)
- *Construction hors site et hors commune* de 30 PLUS CD sur la commune de Carbon Blanc à partir du deuxième semestre 2008
- *Construction hors site* de 9 logements individuels PLAI en tissu diffus à partir du premier semestre 2007 (dont coûts liés à la surcharge foncière répartis selon la règle énoncée à l'article 4-2-5 du titre III de la présente convention)
- *Construction* de 88 PLUS CD **restant à localiser** (dont coûts liés à la surcharge foncière)

4-2-6 Réhabilitations de logements sociaux conservés sur le site (type PALULOS, y compris MOUS liée, etc)

➤ **Rajout du paragraphe suivant :**

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis

- Réhabilitation de 350 logements conservés sur le secteur de Génicart3/Bois Fleuri
Travaux d'amélioration de l'isolation thermique et requalification des façades réalisés à partir du deuxième semestre 2008

4-2-8 Résidentialisations

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis :

➤ **Ancienne formulation :**

Divers travaux de résidentialisation sur le secteur de Génicart 3-Bois Fleuri visent à pacifier les usages en cœur d'îlots, faciliter la fonctionnalité des déplacements, améliorer l'image du quartier, mieux gérer le stationnement automobile, améliorer les qualités paysagères du site, identifier pour chacune des résidences une façade "avant" comportant les entrées d'immeubles donnant directement sur le domaine public et une façade "arrière" donnant sur un jardin privatif.

Les travaux de résidentialisation se décomposent comme suit :

▪ *Résidence Delestraint, 49 logements*

Privatisation des places de stationnement existantes, renforcement de la limite séparative entre la résidence et la rue pour limiter les conflits d'usage avec les usagers du collège Lapierre.

Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2006

▪ *Résidences Lavergne, Génicentre, Jean Moulin et Suzanne Lacorre (310 logements)*

Amélioration du fonctionnement des parkings résidentiels, aménagements paysagers, renforcement du contrôle d'accès piéton des résidents. Ces travaux de résidentialisation seront menés en cohérence avec le réaménagement par la Communauté Urbaine des rues Lavergne et Garosses et en lien avec le nouveau projet urbain sur le cœur d'îlot de "Génicart3".

Travaux réalisés à partir du premier semestre 2009.

➤ **Nouvelle formulation :**

Divers travaux de résidentialisation sur le secteur de Génicart 3-Bois Fleuri visent à pacifier les usages en cœur d'îlots, faciliter la fonctionnalité des déplacements, améliorer l'image du quartier, mieux gérer le stationnement automobile, améliorer les qualités paysagères du site, identifier pour chacune des résidences une façade "avant" comportant les entrées d'immeubles donnant directement sur le domaine public et une façade "arrière" donnant sur un jardin privatif.

Les travaux de résidentialisation se décomposent comme suit :

▪ Résidence Delestraint, 49 logements

Privatisation des places de stationnement existantes, renforcement de la limite séparative entre la résidence et la rue pour limiter les conflits d'usage avec les usagers du collège Lapierre.

Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2006

▪ Aménagement de 9 unités résidentielle mixtes (comprenant des bâtiments anciens et des nouvelles constructions) réparties en deux îlots situés de part et d'autre de la voie :

- un îlot au sud comportant deux résidences existantes (Jean Moulin et Suzanne Lacorre) et deux nouvelles résidences (Plantagnenêt et Cœur d'îlot sud)
- un îlot au nord comprenant deux résidences existantes (Génicentre et Lavergne) et deux nouvelles résidences (Cœur d'îlot nord et Orée du Bois Fleuri)

Travaux réalisés à partir du premier semestre 2007.

Article 4-4 L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements

4-4-2 Aménagement et création d'espaces publics

4-4-2-2 Opérations sur les voiries

Création de voies nouvelles sous maîtrise d'ouvrage CUB et Ville de Lormont

➤ **Rajout du paragraphe suivant :**

- Voie traversante en cœur d'îlot Génicart 3-Bois Fleuri

La reconfiguration de l'îlot de Génicart 3-Bois Fleuri, qui comprend en termes d'habitat la démolition des trois tours existantes, est également basée sur la restructuration de la trame viaire de cet îlot. A cet effet, la création d'une voie Est-Ouest, située dans le prolongement de l'allée du Vercors et reliant l'avenue de la Libération au pôle du Bois Fleuri et au Vieux Bourg, est un des éléments déterminants du projet urbain de ce secteur.

Les reconstructions prévues sur l'emprise des tours démolies offriront à cette nouvelle voie des façades urbaines de qualité.

La maîtrise d'ouvrage sera communautaire pour l'aménagement global de la voie et communale pour tout ce qui concerne l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces paysagers, conformément aux attributions de compétence réglementaires dans ce domaine.

Les services de la Ville et de la Communauté devront élaborer et réaliser un projet commun cohérent, selon un montage opérationnel en cours de validation.

Calendrier prévisionnel des travaux : deuxième semestre 2010

4-4-4 Équipements de développement économique, commercial ou artisanal

➤ **Ancienne formulation :**

La ville de Lormont mettra en place avec les bailleurs concernés des procédures permettant de veiller à une cohérence d'ensemble des implantations commerciales et d'activités sur son territoire.

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis :

- *Locaux tertiaires sur le site de "Génicart 3-Bois Fleuri" (2120 m²)*

Il s'agit de la poursuite de la politique de diversification fonctionnelle engagée par Aquitanis sur ce secteur (qui a conduit d'ores et déjà à la transformation de 39 logements en locaux d'activités professionnelles et à l'installation de 3000 m² de bureaux) à l'occasion de la construction de l'immeuble Plantagenêt.

Calendrier prévisionnel : deuxième semestre 2007

Deux autres opérations commerciales ont également été développées sur le quartier. Après expertise, il apparaît qu'elles ne sont pas pour l'heure suffisamment abouties pour être inscrites à la convention. Ces deux opérations de Domofrance et de la Foncière des Régions pourront être réintégrées par voie d'avenant lorsque le projet sera davantage développé en lien avec les services de développement économique de la ville.

➤ **Nouvelle formulation :**

La ville de Lormont mettra en place avec les bailleurs concernés des procédures permettant de veiller à une cohérence d'ensemble des implantations commerciales et d'activités sur son territoire.

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis :

- Locaux tertiaires sur le site de "Génicart 3-Bois Fleuri" (2120 m²)

Il s'agit de la poursuite de la politique de diversification fonctionnelle engagée par Aquitanis sur ce secteur (qui a conduit d'ores et déjà à la transformation de 39 logements en locaux d'activités professionnelles et à l'installation de 3000 m² de bureaux) à l'occasion de la construction de l'immeuble Plantagenêt.

Calendrier prévisionnel : deuxième semestre 2007

Sous maîtrise d'ouvrage Domofrance :

- Locaux tertiaires sur le site de "Génicart 1" (de l'ordre de 1900 m²)

L'offre nouvelle de locaux commerciaux et d'activités est répartie en deux sites :

- L'îlot nord 4 qui sera réservé exclusivement à la construction de locaux type bureaux (calendrier prévisionnel : premier semestre 2007)
- Le rez-de-chaussée de l'îlot Ronsard qui accueillera des locaux de nature commerciale et d'activités, dont le repositionnement de l'antenne de Domofrance (calendrier prévisionnel : deuxième semestre 2005)

- Locaux tertiaires sur le site "Bénito" (600 m²)

En lien avec le réaménagement de l'avenue de Paris en boulevard urbain, certains bâtiments situés sur la parcelle "Bénito" en front de cette avenue, accueilleront des locaux de nature commerciale.
Calendrier prévisionnel : deuxième semestre 2007

Article 7 Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU

➤ **Ancienne formulation :**

Le tableau B de l'annexe 3 donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Il fait également apparaître les besoins de prêts renouvellement urbain (PRU) de la CDC.

- *Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau B de l'annexe 3 appliqué au coût de l'opération et sont plafonnées opération financière par opération financière telles que défini dans le même tableau. Elles sont fermes et définitives. L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global ferme et définitif de 68 365 869 € répartis selon la programmation prévisionnelle qui ressort des tableaux A et B de l'annexe 3.*
- *La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts "PRU" de la **Caisse des dépôts et Consignations** estimée à 133 382 043 €. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts sont prises sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.*
- *En référence à la convention territoriale signée pour la période 2001/2006, le **Conseil Général** participe aux objectifs de développement local urbain du Grand Projet de Ville.*

Les grands axes de son intervention sont définis dans la convention d'objectifs de Développement Durable signée le 29 septembre 2003.

Les participations financières aux actions et leurs modalités font l'objet d'un contrat opérationnel annuel par commune.

Par ailleurs, le Conseil Général mobilise sur le quartier ses travailleurs sociaux qui participent activement aux objectifs de cohésion sociale et en particulier à l'accompagnement social des habitants concernés par les opérations de démolition-reconstruction.

L'engagement du Conseil Général s'entend pour un montant de 586 000 € auxquels se rajoute une aide additionnelle aux logements PLUS CD de 983 433 € qui fera l'objet d'une précision ultérieurement.

- *L'engagement du **Conseil Régional d'Aquitaine** s'entend pour un montant de 5 056 579 €, conformément à son nouveau règlement d'intervention en matière de développement social urbain voté le 20 mars 2006.*
- *L'engagement de la **Communauté Urbaine de Bordeaux** s'entend pour un montant de 11 982 820 €.*
- *L'engagement de la **Ville de Lormont** s'entend pour un montant de 7 909 719 €.*
- *L'engagement des **baillleurs sociaux** s'entend pour un montant de 146 106 513 €.*
- *L'engagement de l'**Etat** (autres que ANRU) s'entend pour un montant de 1 638 000 €.*
- *Le montant des **fonds européens** s'entend pour un montant de 1 370 897 €.*
- *L'engagement des **autres partenaires** s'entend pour un montant de 6 078 032 €.*

➤ **Nouvelle formulation :**

Le tableau B de l'annexe 3 donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Il fait également apparaître les besoins de prêts renouvellement urbain (PRU) de la CDC.

- Les subventions de l'**Agence** résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau B de l'annexe 3 appliqué au coût de l'opération et sont plafonnées opération financière par opération financière telles que défini dans le même tableau. Elles sont fermes et définitives. L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global ferme et définitif de **69 975 850 €** répartis selon la programmation prévisionnelle qui ressort du tableau A de l'annexe 3.
- La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts "PRU" de la **Caisse des dépôts et Consignations** estimée à **142 416 175 €**. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts sont prises sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- En référence à la convention d'application du grand projet n°10 relatif à la rénovation urbaine, convention d'application du contrat de projets Etat – Région, la participation du Conseil Général au projet de rénovation urbaine de Génicart est arrêté à **8 677 622 €**. Par ailleurs, le Conseil Général mobilise sur le quartier ses travailleurs sociaux qui participent activement aux objectifs de cohésion sociale et en particulier à l'accompagnement social des habitants concernés par les opérations de démolition-reconstruction.
- En référence à la convention d'application du grand projet n°10 relatif à la rénovation urbaine, convention d'application du contrat de projets Etat – Région, l'engagement du **Conseil Régional d'Aquitaine** s'entend pour un montant de **5 131 579 €**, conformément à son nouveau règlement d'intervention en matière de développement social urbain voté le 20 mars 2006.
- L'engagement de la **Communauté Urbaine de Bordeaux** s'entend pour un montant de **12 657 904 €**
- L'engagement de la **Ville de Lormont** s'entend pour un montant de **7 712 290 €**
- L'engagement des **bailleurs sociaux** s'entend pour un montant de **163 528 144 €**
- L'engagement de l'**Etat** (autres que ANRU) s'entend pour un montant de **1 638 000 €**
- Le montant des **fonds européens** s'entend pour un montant de **4 463 455 €**
- L'engagement des **autres partenaires** ainsi que le montant estimé des recettes foncières s'entend pour un montant de **10 134 303 €**

Article 12 Les engagements financiers des partenaires

12-2 Précisions particulières concernant la Caisse des Dépôts et Consignations

12.2.1 Modalités d'attribution et de versement des prêts de la CDC

➤ **Ancienne formulation :**

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts "PRU" de la Caisse des dépôts et consignations estimée à 133 382 043 euros.

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents de la CDC et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU.

Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Les modalités de mise à disposition et de leur remboursement sont définies aux termes des contrats de prêt PRU de la CDC. A cet égard, il est rappelé que les prêts PRU doivent obligatoirement faire l'objet d'une garantie à 100% soit par une collectivité, soit par la CGLLS, soit par une caution bancaire selon l'objet de financement du prêt.

➤ **Nouvelle formulation :**

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts "PRU" de la Caisse des dépôts et consignations estimée à **142 416 175 €**

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents de la CDC et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU.

Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Les modalités de mise à disposition et de leur remboursement sont définies aux termes des contrats de prêt PRU de la CDC. A cet égard, il est rappelé que les prêts PRU doivent obligatoirement faire l'objet d'une garantie à 100% soit par une collectivité, soit par la CGLLS, soit par une caution bancaire selon l'objet de financement du prêt.

12-3 Précisions particulières concernant les actions de la Communauté Urbaine de Bordeaux

12-3-1 Actions sous maîtrise d'ouvrage communautaire au titre des actions d'accompagnement

➤ **Ancienne formulation :**

La CUB s'engage à réaliser un programme d'aménagement d'espaces publics et de voiries au titre des actions d'accompagnement dont le plan de financement figure en annexe.

Le montant total TTC de ces travaux d'accompagnement sous maîtrise d'ouvrage communautaire s'élève à 8 166 138 €.

Les aménagements de compétence communale (éclairage public, plantations, mobilier urbain) situés sur les voies sous maîtrise d'ouvrage communautaire ne seront pas réalisés par la Communauté et sont à la charge de la ville de Lormont. Le montant de ces aménagements pour la Ville s'élève à 2 832 648 € TTC. Les services de la Ville et de la Communauté devront élaborer et réaliser un projet commun cohérent, selon un montage opérationnel en cours de validation.

Ces aménagements sous maîtrise d'ouvrage communautaire sont financés à 95% par les crédits spécifiques GPV/contrat de ville/contrat d'agglomération gérés par le DHPV, et à 5% par l'enveloppe de desserte gérée par la DOVCP.

L'échéancier de mise en place des crédits pour les actions d'accompagnement est le suivant :

| Inscription PPI | TOTAL | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>Crédits spécifiques action accompagnement 95 %</i> | 7 757 831 | | | 5 309 936 | 806 295 | 1 641 600 |
| <i>Crédits enveloppe voie de desserte 5%</i> | 408 306 | | | 279 470 | 42 437 | 86 399 |

Les partenaires s'engagent à respecter les coûts d'objectifs des aménagements d'espaces publics tels qu'ils figurent dans la convention, et ne pas appliquer à ces coûts prévisionnels de formule d'actualisation systématique. Les modifications substantielles du programme ou de son coût global devront faire l'objet d'un avenant à la convention. Ces coûts prévisionnels sont globaux et intègrent notamment les coûts fonciers, de maîtrise d'œuvre...

Les recettes prévisionnelles de l'ANRU s'élèvent à 1 706 969 €. Ainsi, la participation résiduelle de la Communauté aux actions d'accompagnement s'élève à 5 120 906 €.

En plus des crédits spécifiques Politique de la Ville, la CUB réalisera sur des crédits de droit commun (DGT), les requalifications des voies Jean Moulin (entre Libération et Delestraint) et Gravières, respectivement pour un montant hors taxe de 209 030, et 1 273 411 ; pour ces aménagements les subventions de l'ANRU ne seront pas sollicitées, mais seront valorisés dans le tableau financier figurant en annexe 3 B.

➤ **Nouvelle formulation :**

La CUB s'engage à réaliser un programme d'aménagement d'espaces publics et de voiries au titre des actions d'accompagnement dont le plan de financement figure en annexe.

Le montant total TTC de ces travaux d'accompagnement sous maîtrise d'ouvrage communautaire s'élève à 9 302 338 €

Les aménagements de compétence communale (éclairage public, plantations, mobilier urbain) situés sur les voies sous maîtrise d'ouvrage communautaire ne seront pas réalisés par la Communauté et sont à la charge de la ville de Lormont. Le montant de ces aménagements pour la Ville s'élève à 3 131 648 €TTC. Les services de la Ville et de la Communauté devront élaborer et réaliser un projet commun cohérent, selon un montage opérationnel en cours de validation.

Ces aménagements sous maîtrise d'ouvrage communautaire sont financés à 95% par les crédits spécifiques GPV/contrat de ville/contrat d'agglomération gérés par le DHPV, et à 5% par l'enveloppe de desserte gérée par la DOVCP.

L'échéancier de mise en place des crédits pour les actions d'accompagnement est le suivant :

| Inscription PPI | TOTAL | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|--|-----------|------|------|-----------|---------|-----------|
| Crédits spécifiques action accompagnement 95 % | 8 837 221 | | | 5 309 936 | 806 295 | 2 720 990 |
| Crédits enveloppe voie de desserte 5% | 465 117 | | | 279 470 | 42 437 | 143 209 |

Les partenaires s'engagent à respecter les coûts d'objectifs des aménagements d'espaces publics tels qu'ils figurent dans la convention, et ne pas appliquer à ces coûts prévisionnels de formule d'actualisation systématique. Les modifications substantielles du programme ou de son coût global devront faire l'objet d'un avenant à la convention. Ces coûts prévisionnels sont globaux et intègrent notamment les coûts fonciers, de maîtrise d'œuvre...

Les recettes prévisionnelles de l'ANRU s'élèvent à 1 944 469 € Ainsi, la participation résiduelle de la Communauté aux actions d'accompagnement s'élève à 5 833 406 €

En plus des crédits spécifiques Politique de la Ville, la CUB réalisera sur des crédits de droit commun (DGT), les requalifications des voies Jean Moulin (entre Libération et Delestraint) et Gravières, respectivement pour un montant hors taxe de 209 030, et 1 273 411 ; pour ces aménagements les subventions de l'ANRU ne seront pas sollicitées, mais seront valorisés dans le tableau financier figurant en annexe 3 A.

Fait à Bordeaux en exemplaires, le,

| | |
|--|--|
| | |
| <p>La ville de Lormont Représenté par son Maire</p> <p>Jean TOUZEAU</p> | <p>L'Etat Représenté par le préfet de la Région Aquitaine, Préfet de Gironde, Délégué Territorial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine</p> <p>Francis IDRAC</p> |
| <p>La S.A. Domofrance Représenté par son Directeur Général</p> <p>Philippe DEJEAN</p> | <p>La S.A. Maison Girondine Représenté par son Directeur Général</p> <p>Arnaud LECROART</p> |
| <p>La Caisse des Dépôts et Consignations Représentée par son Directeur Régional</p> <p>Xavier ROLAND-BILLECART</p> | <p>La Communauté Urbaine de Bordeaux Représentée par son Président,</p> <p>Vincent FELTESSE</p> |
| <p>Le Groupement d'Intérêt Public du Grand Projet des Villes de Bassens, Cenon, Floirac et Lormont Représenté par son Président</p> | |

ANNEXE 1

Tableau comparatif des types et statuts des logements présents sur le quartier avant/après

Programmation de logements sur les sites de démolitions-reconstructions :

AVANT :

| Génicart 3/Bois Fleuri | | Les Cimes | | Génicart 1 | | Bénito | |
|------------------------|------|----------------------|------|----------------------|------|-----------|--|
| 299 locatifs HLMO | 100% | 324 locatifs HLMO | 100% | 374 locatifs HLMO | 100% | | |
| Total : 299 | | Total : 324 | | Total : 374 | | Total : 0 | |

APRES :

| Génicart 3/Bois Fleuri | | Les Cimes | | Génicart 1 | | Bénito | |
|------------------------|-----|---------------|-----|----------------|-----|---|-----|
| - 49 PLUS CD | 22% | - 96 PLUS CD | 58% | - 150 PLUS CD | 53% | - 173 PLUS CD (dont 115 Maison Girondine et 58 Domofrance) | 47% |
| - 54 PLS | 28% | - 13 PLS | 8% | - 40 PLS | 14% | - 50 PLS (Domofrance) | 14% |
| - 54 accession | 28% | - 57 Foncière | 34% | - 60 accession | 21% | - 80 Foncière (Domofrance) | 22% |
| - 42 Foncière | 22% | | | - 40 Foncière | 12% | - 60 accession (dont 50 Domofrance et 10 Maison Girondine) | 17% |
| Total : 199 | | Total : 166 | | Total : 290 | | Total : 363 | |

ANNEXE 2

Reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux et localisation des programmes

1. Récapitulatif de la reconstitution de l'offre identifiée à ce jour :

| | Nb logements démolis | | RECONSTITUTION DE L'OFFRE | | | | |
|------------------|----------------------|------------------|---------------------------|--------------------|-------------|--------------|-------------------|
| | | | Sur site démolition | Sur site de projet | Sur commune | Hors commune | Reste à localiser |
| AQUITANIS | 299 | AQUITANIS | 49 | | 130 | 46 | 74 |
| DOMOFRANCE | 374 | DOMOFRANCE | 150 | 60 | | 27 | 117 |
| | | LOGEVIE | | | 20 | | |
| MAISON GIRONDINE | 324 | MAISON GORONDINE | 96 | 115 | | 50 | 63 |
| TOTAL | 997 | 997 | 295 | 175 | 150 | 123 | 254 |

2. Localisation des programmes :

- Sur le site de projet (secteurs Gécicart 1, Les Cimes, Gécicart 3, La Ramade)
 - Aquitanis :
Gécicart 3 (immeuble Plantagenêt) : 49 PLUS CD
 - Domofrance :
Gécicart 1 (secteur de la nouvelle entrée et secteur nord) : 150 PLUS CD
La Ramade : 60 PLUS CD
 - Maison Girondine :
Les Cimes : 96 PLUS CD
La Ramade : 115 PLUS CD

S/Total : **470 PLUS CD**

- Sur Lormont hors site de projet
 - Aquitanis :
Site du Grand Tressan (2^{ème} phase) : 21 PLUS CD - livraison début 2007
Rue Herriot : 34 PLUS CD - livraison début 2008
Quai Carriet : 45 PLUS CD - livraison fin 2008
Moulin d'Antoune : 30 PLUS CD - livraison fin 2008
 - Logévie :
Emprise Foyer des Jeunes Travailleurs : 20 PLUS CD – livraison fin 2008

S/Total : **150 PLUS CD**

- Sur d'autres communes de l'agglomération bordelaise
 - Aquitanis :
ZAC Ambarès : 37 PLUS CD
9 plai en diffus
 - Domofrance :
Mérignac : 27 PLUS CD
 - Maison Girondine :
Commune d'Ambarès et autre ZAC communautaire: 50 PLUS CD

S/Total : **123 PLUS CD**

- Total de la reconstitution de l'offre localisée : 743 logements (sur 997 logements démolis) soit les 3/4