

PROJET D'AVENANT N°6

A LA CONVENTION PLURI-ANNUELLE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE DE BEGLES - Yves Farge

Quartier des Terres Neuves

SOMMAIRE

<u>PREAMBULE DU PORTEUR DE PROJET.....</u>	<u>3</u>
<u>ARTICLE 1 : PARTIES A L'AVENANT</u>	<u>5</u>
<u>ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION INITIALE.....</u>	<u>6</u>
<u>ARTICLE 3 : MODIFICATIONS SUCCESSIVES.....</u>	<u>6</u>
<u>ARTICLE 4 : OBJET DE L'AVENANT</u>	<u>6</u>
<u>ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION INITIALE.....</u>	<u>7</u>
<u>ARTICLE 6 : DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE.....</u>	<u>30</u>
<u>ARTICLE 7 : ANNEXES</u>	<u>30</u>

Préambule du Porteur de Projet

La ville de Bègles s'est engagée depuis maintenant plus de 8 ans auprès de l'Etat, dans une importante et complexe Opération de Renouvellement Urbain pour redynamiser un territoire d'une superficie d'environ 20 hectares intégrant près de 1.200 logements sociaux.

Cette vaste opération, qui arrive bientôt à son terme, a mobilisé l'ensemble des acteurs institutionnels locaux pour un montant de près de 112 millions d'euros hors taxes.

Depuis sa conception et tout au long de sa réalisation, le Maire de Bègles s'est attaché à respecter l'ensemble des engagements prévus à la Convention ANRU de 2005 : reconstruction - avant démolition - à l'unité près sur site ou dans un périmètre proche, relogement de tous les locataires, dont 50% dans des logements neufs ou réhabilités récemment, organisation de la mixité sociale à travers des partenariats construits avec les bailleurs sociaux locaux et des opérateurs privés,... Un parcours résidentiel ascendant a pu être proposé à travers quelques programmes d'accession sociale à la propriété.

Au total, environ 450 logements sociaux ou étudiants auront été reconstruits après démolition, et 600 ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes, principalement dans le parc de la SAEMCIB, dont plus de 70% aura été renouvelé. Par ailleurs, près de 900 nouveaux logements sobres en énergie, ont été réalisés sur le site ou à proximité immédiate. Enfin, une chaufferie mixte gaz-biomasse a été implantée au cœur du quartier pour alimenter les logements et locaux d'activité.

La ville de Bègles a souhaité faire de cette opération un projet de quartier à travers une large concertation des habitants sur le suivi de l'aménagement de la zone comme sur la nature des équipements attendus.

A l'origine projet de rénovation d'une cité enfermée sur elle-même, il est devenu le projet d'un quartier et a conduit à la redéfinition des enjeux de toute une ville, déclinés à différentes échelles urbaines : de la Communauté Urbaine de Bordeaux au périmètre de l'Opération d'Intérêt National Euratlantique. Chaque échelle de lecture du projet montre sa cohérence d'ensemble à tous les niveaux avec, pour chacun, la prise en compte du phasage (on ne fait pas de la ville par une intervention unique instantanée), et de son ancrage dans le tissu urbain existant (intégration de projet).

Ainsi, d'un territoire exclu de la ville, la Ville et son aménageur délégué, la SAEMCIB, ont réussi à requalifier les espaces extérieurs en créant des parcs urbains et des voies et cheminements que chacun peut aujourd'hui emprunter pour accéder au tramway qui désormais relie la ville à l'agglomération, à travers ce quartier, au bénéfice de l'ensemble des Bèglais. Une vraie redynamisation urbaine a également été menée en favorisant l'accueil de nombreux commerces de proximité, poste, pharmacie, restaurants,... et le transfert-extension de la superette. Des locaux d'activité tertiaire complètent un dispositif visant à constituer un morceau de ville vivant, mixte et ouvert.

L'équipe projet s'est aussi attachée à favoriser la mixité fonctionnelle en implantant sur le site une Maison de l'Emploi regroupant le PLIE intercommunal, l'agence Pôle-emploi, la Mission Locale mais aussi le Club d'Entreprises. La Croix-Rouge y a installé et développé son institut de formation des infirmiers et de masseurs-kinésithérapeutes regroupant plus de 450 étudiants. Le Pôle Image regroupe désormais en son sein un studio de 400 m² géré par un exploitant de renom au plan national, ainsi que des entreprises de production et une école formant aux métiers de l'image, de la régie, du son, et de la sécurité des spectacles.

Au total 750 étudiants vivent dans ce que l'on peut légitimement qualifier de « campus ».

A ce jour, plus de 70 entreprises ayant généré plus de 250 emplois sont présentes au sein du Parc d'Activité voulu par le Maire, essentiellement dans les domaines de l'économie créative (décors, son, image, architectes) et de la restauration proposant une offre variée aux habitants comme aux étudiants et aux salariés des entreprises.

A terme, plus de 500 emplois seront présents dans ce cluster qui a vocation à prendre un nouvel essor avec la proximité de la future Cité Numérique de l'agglomération.

Au titre des équipements publics, une école de musique amplifiée permet aux jeunes du quartier de côtoyer les entreprises mais aussi d'autres jeunes originaires de la C.U.B. L'esplanade conçue pour accueillir les spectacles vivants dans une vraie politique d'agglomération constitue un creuset dans lequel s'élabore déjà une alchimie culturelle féconde.

Toutes ces raisons ajoutées à la constance des élus délégués à cette opération urbaine pour maintenir indéfectiblement le cap de la vision politique initiale ont valu à l'O.R.U. de Bègles d'être à plusieurs reprises citée comme projet exemplaire et à ce titre, fréquemment observée et analysée. On relèvera plusieurs visites de l'Ecole de la Rénovation Urbaine, du C.E.S. de l'ANRU, des professionnels français et étrangers de l'urbanisme et de l'architecture ainsi que des grandes écoles françaises (IEP de Paris, Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, écoles d'architectures,...). Titulaire de plusieurs prix, le projet a notamment été exposé à la biennale d'architecture de Venise et au palais Chaillot à Paris.

Depuis le 20 janvier 2014, la Ville de Bègles a confié la mise en œuvre de la fin de l'aménagement du quartier des Terres Neuves au groupe VILOGIA, actionnaire majoritaire de la SAEMCIB, et garant de la bonne fin de la Convention Publique d'Aménagement.

C'est conjointement avec cet acteur reconnu du logement social sur le territoire national qu'a été élaboré le contenu du présent avenant de clôture de la convention ANRU visant à fixer le cadre définitif du parachèvement du quartier des Terres Neuves.

Article 1 : Parties à l'avenant

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, 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,
Ci- après dénommée l'ANRU ou l'Agence,

Représentée par le préfet, M Michel DELPUECH, délégué territorial de l'ANRU

ET :

La commune de Bègles, représentée par son Député-maire Noël MAMERE,

ci après dénommé le porteur de projet,

ET :

La SAEMCIB ; représentée par son Directeur général, Stéphane GANEMAN-VALOT ci après dénommé le maître d'ouvrage délégué

ET :

VILOGIA SA ; représenté par son Directeur général, Philippe REMIGNON, ci après dénommé le maître d'ouvrage délégué

ET

La communauté urbaine de Bordeaux, représentée par son Président, Alain JUPPE

ET

La Caisse des Dépôts et des Consignations représentée par son Directeur régional, Xavier ROLLAND-BILLECART

ET :

L'Association Foncière Logement représentée par son Président Bruno Lucas

ET

La SA Le Foyer Filiale de VILOGIA Entreprises, représentée par son Directeur général, Frédéric DUPONT, ci-après dénommée l'opérateur

Les parties ont convenu de ce qui suit :

Article 2 : Identification de la convention initiale

Convention pluriannuelle de la Ville de Bègles sur les quartiers d'Yves Farge signée à Bordeaux le 28 avril 2005.

Article 3 : Modifications successives

N° de l'avenant	Date signature avenant	Nature de l'avenant	Nature des modifications
1	21/12/2007	Simplifié	Fusion des 4 lignes démolition et transfert de la ligne « travaux d'attente Yves Farge » de la famille aménagement vers la famille résidentialisation
2	19/08/2008	Simplifié	Actualisation de la reconstitution de l'offre et de 2 opérations de réhabilitation
3	14/04/2009	Avenant	Révision du calendrier ; modification de la programmation des équipements ; précisions sur la programmation des logements ; modification des projets de réhabilitation et de résidentialisation ; intégration des données financières du Contrat de projet Etat Région
4	20/05/2009	Plan de relance	Construction de logements sociaux dans le cadre du plan de relance
5	08/07/2011	Avenant	Modification de la programmation des équipements, fusion des lignes d'aménagements sous maîtrise d'ouvrage Saemcib pour créer un bilan d'aménagement financé à hauteur de 48% par l'ANRU, modification des coûts liés à la conduite de projet.

Article 4 : Objet de l'avenant

- Mise en conformité avec les nouvelles dispositions du règlement général paru au JO du 9 juillet 2011 et du règlement comptable et financier approuvé le 20 juin 2011.
- Dans la famille 01 « démolition de logements sociaux » ; mise à jour du plan de financement des opérations de démolition de logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage SAEMCIB permettant d'acter les économies réalisées au solde des opérations.
- Dans la famille 01 « démolition de logements sociaux » ; création d'une nouvelle opération sous maîtrise d'ouvrage VILOGIA de démolition d'un immeuble de 54 logements sociaux par redéploiement d'une partie des moindres économies de la convention.

- Dans la famille 02 « production de logements sociaux »; mise à jour du plan de financement et du calendrier d'une partie des opérations de reconstitution de l'offre sous maîtrise d'ouvrage SAEMCIB permettant d'acter les économies réalisées au solde des opérations.
- Dans la famille 02 « production de logements sociaux »; création de nouvelles opérations, sur site et hors site, sous maîtrise d'ouvrage VILOGIA SA pour atteindre le nouvel objectif de 340 logements locatifs sociaux à reconstituer dont 54 par redéploiement d'une partie des moindres économies de la convention. La reconstitution de l'offre—pourra être réalisée hors site, notamment sous forme de VEFA.
- Dans la famille 05 « Réhabilitation », abandon de l'opération de réhabilitation du bâtiment G sous maîtrise d'ouvrage SAEMCIB permettant d'acter les économies réalisées. Arrêt du financement de l'opération de réhabilitation du bâtiment B au niveau du 1er acompte permettant d'acter les économies réalisées au solde de l'opération.
- Dans la famille 05 « Réhabilitation », modification du contenu de l'opération et du calendrier pour la réhabilitation du bâtiment A sous maîtrise d'ouvrage SAEMCIB
- Dans la famille 06 « Résidentialisation », mise à jour du plan de financement des opérations de résidentialisation de logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage SAEMCIB permettant d'acter les économies réalisées au solde des opérations.
- Dans la famille 06 « Résidentialisation », abandon de l'opération de résidentialisation du bâtiment G sous maîtrise d'ouvrage SAEMCIB permettant d'acter les économies réalisées. Suppression de l'opération "Yves Farge Travaux d'attente" sous maîtrise d'ouvrage SAEMCIB permettant d'acter les économies réalisées.
- Dans la famille 06 « Résidentialisation », modification du contenu de l'opération et du calendrier pour la résidentialisation du bâtiment A sous maîtrise d'ouvrage SAEMCIB.
- Dans la famille 08 « Aménagements », mise à jour du plan de financement des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage SAEMCIB permettant d'acter les économies réalisées au solde des opérations.
- Dans la famille 11 « Interventions sur l'habitat privé », création d'une opération de 26 logements destinés à l'accession dans le périmètre du projet de rénovation urbaine et sous maîtrise d'ouvrage VILOGIA.
- Inscription des dates limites de demandes de 1er acompte et de demandes de solde.

Article 5 : Modifications de la convention initiale

La convention mentionnée à l'article 2 du présent avenant et modifiée par les avenants successifs listés à l'article 3 du présent avenant est modifiée dans les conditions ci- après :

Article 5.1 : Le préambule de la convention est modifié comme suit :

Sans objet

Article 5.2 : L'article 1 du titre II de la convention – « le contenu du projet urbain » – est modifié comme suit :

Sans objet

Article 5.3 : Les sous-articles de l'article 2 du titre II de la convention – « L'organisation de la conduite du projet d'ensemble » – sont modifiés comme suit :

- **L'article 2.3 du titre II de la convention – « Les maîtrise d'ouvrage de la convention » – le dernier paragraphe est complété comme suit :**

VILOGIA SA assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations suivantes :

- Reconstitution sur site et hors site de l'offre de logements démolis, notamment à travers l'acquisition de logements en VEFA.
- Création de logements destinés à l'accession dans le périmètre du projet de rénovation urbaine.
- Réhabilitation et résidentialisation des logements sociaux inscrits dans le périmètre de la présente convention
- Démolition des logements inscrits dans la convention
- Aménagements délégués dans le cadre de la convention publique d'aménagement signée avec la ville de Bègles

Article 5.4 : Les sous-articles de l'article 3 du titre II de la convention – « La concertation et l'information sur le projet » – sont modifiés comme suit :

- **L'article 3.1 du titre II de la convention – « La concertation et l'information sur le projet » – est modifié comme suit :**

Suite aux modifications souhaitées sur les bâtiments A et G, une nouvelle concertation sera menée auprès des locataires par la SAEMCIB qui bénéficiera de l'appui et de l'expérience de VILOGIA SA en matière de concertation. Les compléments de réhabilitation envisagés sur le bâtiment B seront également l'occasion de finaliser la concertation engagée avec les locataires de cet immeuble.

Article 5.5 : Les sous-articles de l'article 4 du titre III de la convention – « Les opérations approuvés par l'ANRU » – sont modifiés comme suit :

- **L'article 4.1 du titre II de la convention – « L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet » – est modifié comme suit :**

Sans objet

- **L'article 4.2 du titre II de la convention – «4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social » – est modifié comme suit :**

4-2-1-1. Démolition de 286 logements locatifs sociaux :

- L'opération « démolition Bât A, B, G et Tour C, D, E, F » est modifiée

Descriptif de l'opération :

La SAEMCIB est propriétaire des 448 logements de la cité Yves Farge.

Le plan stratégique patrimonial de la SAEMCIB et le schéma directeur de l'ORU ont prévu la démolition de 286 de ces logements soit quatre tours de 14 étages comprenant 58 logements chacune et la démolition partielle de trois barres de 72 logements chacune soit 18 logements démolis par barre.

Les démolitions des 286 logements de la cité Yves Farge sont prévues en deux tranches principales faisant suite à la livraison des deux tranches de logements neufs et au relogement des locataires des logements démolis.

- 1ère tranche de démolition :

Les cages d'escaliers A1 et A2 : 18 logements seront démolis en 2007,

Les cages d'escaliers B1 et B2 : 18 logements seront démolis en 2007,

Les tours C et D : 116 logements seront démolis en 2007.

- 2ème tranche de démolition :

Les cages d'escaliers G1 et G2 : 18 logements seront démolis en 2008,

La tour E, 58 logements, sera démolie en octobre 2010,

La tour F, 58 logements, sera démolie en octobre 2009.

Les dates de démolition des 286 logements tiennent compte des dates de livraison des logements neufs par la SAEMCIB

Les coûts de ces démolitions tiennent compte des remboursements des emprunts en cours, des pertes d'autofinancement, du relogement, de l'accompagnement social...

Le solde de cette opération a généré un montant de 43 800 € de moindres dépenses.

4-2-1-2. Démolition de 54 logements locatifs sociaux :

- L'opération « démolition du Bât G » est ajoutée.

Descriptif de l'opération :

Les bâtiments A, B et G étaient initialement 3 bâtiments identiques de par leur morphologie (R+4), leur typologie et la nature de la construction. Le projet urbain prévoyait à l'origine une réhabilitation des 3 bâtiments. Le bâtiment B a été le premier à être réhabilité et constitue aujourd'hui une opération de référence à travers un retour d'expérience sur deux ans. Le rachat de la SAEMCIB par VILOGIA SA a été l'occasion d'analyser la programmation des bâtiments A et G. Le bâtiment G est situé à proximité immédiate d'une zone pavillonnaire susceptible de muter à brève échéance. Son bâti est en très mauvais état et la typologie des logements (nombreux T5) est peu adaptée à la demande. Les logements ne disposent pas d'ascenseur, les réseaux enterrés sont vétustes et la nécessité de procéder à un désamiantage du bâtiment rend impossible toute intervention en site occupé. Le peuplement actuel du bâtiment, qui a nécessité de neutraliser une cage d'escalier complète pour résoudre le problème, invalide l'hypothèse d'une réhabilitation sans relogement des habitants. Un risque fort de fracture de ce bâtiment avec le reste du quartier a été identifié dans le cadre du point d'étape. Le choix a donc été fait de privilégier la démolition totale du bâtiment G qui

permettra à la fois de traiter la question du peuplement, de l'adéquation de l'offre à la demande et de raccrocher la zone au reste du quartier.

Mode de financement :

La FAT est annexée au présent avenant.

Le plan des terrains libérés par la démolition, faisant apparaître leur réutilisation et le calcul des surfaces, est annexé au présent avenant. La valorisation du foncier libéré par la démolition du bâtiment G sera répartie entre le bilan de démolition, pour la surface immédiatement libérée et le bilan d'aménagement pour le reste de la surface. Le montant de la subvention ANRU est plafonné à 191 000 €.

Le calcul de la vacance du bâtiment G est arrêté à compter du 1^{er} juillet 2014.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Déficit subventionnable	Taux de subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
démolition Bât A, B, G et C, D, E, F	SAEMCIB	12 967 033		11 890 021	79%	9 400 119	2005	2

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Déficit subventionnable	Taux de subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
démolition Bât A, B, G et C, D, E, F	SAEMCIB	11 916 171		9 356 319	100%	9 356 319	2005	2
Démolition bâtiment G	VILOGIA	1 495 865		350 841	54%	191 000	2014	2

Reconstitution de l'offre locative sociale démolie et du parc privé social de fait dont la démolition est financée par l'ANRU : production de l'offre locative sociale (PLAI, PLUS, PLUS-CD, résidence sociale)

4-2-3. La reconstitution de l'offre locative sociale :

Pour mémoire, 10 logements PLUS CD (AQUITANIS) ont été financés par l'ANRU en 2004 au titre des opérations urgentes.

DEMOLITION			
PROGRAMME DE RO		BATIMENT DEMOLIS	
Terres Neuves	44	Cage d'escalier B1 et B2	18
Lacoste Nord 1ere et 2eme phase	41	Cage d'escalier A1 et A2	18
Lacoste Sud	41	Tour C	58
Lacoste 3	20	Tour D	58
Total 1^e tranche	146	Total 1^e tranche	152
Ilôt C1 Yves Farge	25	Cage d'escalier G1 et G2	18
Ilôt C3 Yves Farge	27	Tour E	58
Chantiers Modernes	39	Tour F	58
Zac Mairie	36	Total 2^e tranche	134
Opération RO1 3			
Total 2^e tranche	130		
Maye de Bernet	27	Bâtiment G	54
Opération RO2 27			
Total 3^e tranche	54		
Total logements neufs	330	Total logements démolis	340

Dans le cadre de la fongibilité, mise à jour des coûts et des subventions des opérations de productions de logements sociaux suivantes :

- **Lacoste Nord - 1^{ère} et 2^{ème} tr - 41 PLUS CD**
- **OPR Y. Farge - Bât C1 - 25 PLUS CD**
- **Le Lacoste 3 - 20 PLUS CD**
- **ZAC Maire (31 PLUS CD et 5 PLAI) fongibilité**

En terme de programmation, l'abandon de l'opération de production de logements sociaux sur le site de DAGUZAN génère une diminution de 10 PLUS CD. C'est la raison pour laquelle :

- l'opération ZAC Mairie est modifiée – passage de 32 PLUS CD à 31 PLUS CD et 5 PLAI
- l'opération RO1 hors site de démolition (3PLAI) est ajoutée

Descriptif de l'opération :

Production de 3 logements locatifs sociaux pour reconstituer une partie des 286 logements démolis. La localisation de cette opération sous maîtrise d'ouvrage VILOGIA SA est jointe en annexe 2.

- **L'opération « Maye de Bernet hors site - hors ZUS (9 PLAI - 18 PLUS) » est ajoutée**

Descriptif de l'opération :

Production de 27 logements locatifs sociaux pour reconstituer une partie des 54 logements démolis du bâtiment G. Cette opération sous maîtrise d'ouvrage VILOGIA SA est localisée hors site, hors ZUS sur le territoire de la Ville de Bègles.

- **L'opération « opération RO2 hors site de démolition (9 PLAI - 18 PLUS) » est ajoutée**

Descriptif de l'opération :

Création de 27 logements locatifs sociaux (construction ou achat en VEFA) pour reconstituer une partie des 54 logements démolis du bâtiment G. Cette opération sous maîtrise d'ouvrage VILOGIA SA est localisée hors site pour répondre aux besoins de relogements des locataires des bâtiments A et G. La localisation exacte des logements est jointe en annexe 2 à la convention.

Le tableau en annexe 2, qui détaille le mode de calcul de la subvention, est mis à jour à l'occasion de chaque nouvel avenant.

Pour le cas particulier des opérations qui ont été retenues par l'ANRU comme éligibles à la surcharge foncière, la délégation territoriale déterminera l'opportunité d'attribuer la surcharge foncière au moment de l'instruction du dossier de subvention, au regard de l'équilibre financier de l'opération et de la participation des collectivités locales (cf note ANRU du 15 novembre 2005).

En raison des calendriers contraints d'engagement financier des opérations avant le 31 décembre 2015, date butoir d'engagements du PNRU, il a été décidé que la reconstitution de l'offre serait réalisée en totalité hors site de démolition. C'est à dire que la reconstitution de l'offre peut être réalisée sur le site de l'opération de rénovation urbaine mais hors du site de démolition. Elle peut également être réalisée hors du site de l'opération de rénovation urbaine.

En raison des besoins liés aux relogements notamment, une opération de logements locatifs sociaux pourra être réalisée sur site financée en droit commun et sans contrainte calendaire. Il ne pourra être construit plus de 27 logements locatifs sociaux supplémentaires sur le site du PRU. Parmi les 27 logements, il convient de comptabiliser les éventuels logements qui seront construits sur le site du PRU dans le cadre de l'opération RO2 du présent avenant.

Cette opération remplace l'opération de reconstitution de l'offre prévue initialement sur site à hauteur de 50% maximum du nombre de logements démolis, comme le prévoient les objectifs de diversification poursuivis par le programme national de rénovation urbaine.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux coût (TF)	Assiette de calcul de la subv. (DAS)	Taux de Subv. (DAS)	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Lacoste Nord - 1ère et 2ème tr – 43 PLUS CD	SAEMCIB	4 116 702		4 116 702	18%	737 082	2005	1
Daguzan - 10 PLUS CD	SAEMCIB	1 643 975		1 643 975	17%	282 868	2009	1
OPR Y. Farge - Bât C1 – 25 PLUS CD	SAEMCIB	2 911 210		2 911 210	26%	759 598	2009	1
Le Lacoste 3 – 20 PLUS CD	SAEMCIB	2 683 000		2 683 000	16%	430 178	2008	1
ZAC Mairie (32 PLUS CD)	SAEMCIB	3 400 000		3 400 000	18%	600 000	2009	1

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux coût (TF)	Assiette de calcul de la subv. (DAS)	Taux de Subv. (DAS)	Montant subvention ANRU	Année de démarrage	Semestre démarrage
Lacoste Nord - 1ère et 2ème tr – 41 PLUS CD	SAEMCIB	3_978_399		3_979_399	17%	679 374	2005	1
Daguzan - 10 PLUS CD	SAEMCIB	0		0	0%	0		
OPR Y. Farge - Bât C1 – 25 PLUS CD	SAEMCIB	3 211 210		3211210	18%	518 547	2009	2
Le Lacoste 3 - 20 PLUS CD	SAEMCIB	2717505		2717505	17%	424 925	2008	1
ZAC Maire (31 PLUS CD et 5 PLAI)	SAEMCIB	3 555 800		3 555 800	18%	670 109	2014	2
Opération RO1 hors site de démolition (PLAI)	VILOGIA	315 000		315 000	20%	63 000	2014	2
Maye de Bernet hors site - hors ZUS (9 PLAI - 18 PLUS)	VILOGIA	4 650 000		4 650 000	6%	279 000	2015	1
Opération RO2 hors site de démolition (9 PLAI - 18 PLUS)	VILOGIA	4 650 000		4 650 000	6%	279 000	2014	2

Le tableau ci-dessous fait le bilan au niveau de la convention des produits et de leur localisation (hors 10 logements Aquitanis en RO):

	nombre total	Dont sur site	Dont hors site (ZUS)	Dont hors site (hors ZUS)
PLUS CD neuf	262	135	96	31
PLUS CD AA				
PLUS neuf	36	18	0	18
PLUS AA				
PLAI neuf	32	23		9
PLAI AA				
Résidences sociales				
TOTAL	330	176	96	58

Réhabilitation de logements sociaux

4-2-4. La réhabilitation des logements sociaux conservés :

Le dossier présenté à l'ANRU intègre les logements réhabilités de la cité Yves Farge et ceux de la cité Maurice Thorez.

Les réhabilitations de ces logements, tous situés sur le territoire de la Ville de Bègles, sont apparues interdépendantes en raison des démolitions des 286 logements de la cité Yves Farge et de la reconstruction de logements neufs qui vont modifier profondément l'offre locative sociale sur un territoire restreint, les deux cités étant situées à moins de 900 m l'une de l'autre.

- La réhabilitation des 406 logements de Thorez (2ème et 3ème tranche des 510 logements)

La réhabilitation des immeubles de logement bénéficiera de la restructuration du chauffage urbain et collectif et du transfert de la cogénération de la cité Yves Farge à la cité Maurice Thorez.

Les travaux de réhabilitation des 406 logements doivent démarrer dès que la décision de l'ANRU sera notifiée et seront réalisés en 2005

- Réhabilitation des 108 logements d'Yves Farge

- **L'opération « Yves Farge Bât B » est modifiée.**

Descriptif de l'opération :

La réhabilitation du bâtiment B de la cité Yves Farge a été réalisée et permet aux habitants de bénéficier d'une performance thermique améliorée. La concertation menée avec les locataires n'a cependant pas été jusqu'à formaliser leur accord pour une augmentation de loyer. Le non respect de cette formalisation de l'acceptation des locataires ne permet pas de verser la totalité de la subvention initialement prévue. Toutefois, compte tenu de l'accord intervenu avec le bailleur, il est convenu de maintenir le montant versé à savoir 166 370 €. La participation de l'ANRU est donc soldée à 166 370 € et permet d'acter les économies réalisées à 285 155 €.

Mode de financement :

La subvention de l'Agence est de 25% de l'assiette subventionnable, plafonnée à 33 446 € par logement.

- **L'opération « Yves Farge Bât A » est modifiée.**

Descriptif de l'opération :

Les bâtiments A, B et G étaient initialement 3 bâtiments identiques de par leur morphologie (R+4), leur typologie et la nature de la construction. Le projet urbain prévoyait à l'origine une réhabilitation des 3 bâtiments. Le bâtiment B a été le premier à être réhabilité et constitue aujourd'hui une opération de référence à travers un retour d'expérience sur deux ans. Le rachat de la SAEMCIB par VILOGIA SA a été l'occasion d'analyser la programmation des bâtiments A et G. Ce bâtiment bénéficie d'une intégration dans son environnement urbain satisfaisante. Si le bâti est en mauvais état, la récente fermeture de l'îlot par le bâtiment C3 invalide toute démolition. Toutefois, l'absence d'ascenseur, l'inadaptation des typologies de logements aux besoins conduisent à privilégier une restructuration lourde du bâtiment qui touchera la configuration des logements. Cette réhabilitation est incompatible avec le maintien dans les lieux des habitants qui devront être relogés, de manière

temporaire ou définitive selon leurs vœux, pendant la durée des travaux. Le bailleur réalisera sur ses fonds propres la réhabilitation complémentaire par rapport à celle qui avait été arrêtée initialement. L'opération de réhabilitation démarrera au 2nd semestre 2014.

Mode de financement :

La subvention de l'Agence est de 25 % de l'assiette subventionnable, plafonnée à 27 704 € par logement.

- **L'opération « réhabilitation du Bât G » est abandonnée.**

Descriptif de l'opération :

Les bâtiments A, B et G étaient initialement 3 bâtiments identiques de par leur morphologie (R+4), leur typologie et la nature de la construction. Le projet urbain prévoyait à l'origine une réhabilitation des 3 bâtiments. Le bâtiment B a été le premier à être réhabilité et constitue aujourd'hui une opération de référence à travers un retour d'expérience sur deux ans. Le rachat de la SAEMCIB par VILOGIA SA a été l'occasion d'analyser la programmation des bâtiments A et G. Le bâtiment G est situé à proximité immédiate d'une zone pavillonnaire susceptible de muter à brève échéance. Son bâti est en très mauvais état et la typologie des logements (nombreux T5) est peu adaptée à la demande. Les logements ne disposent pas d'ascenseur, les réseaux enterrés sont vétustes et la nécessité de procéder à un désamiantage du bâtiment rend impossible toute intervention en site occupé. Le peuplement actuel du bâtiment, qui a nécessité de neutraliser une cage d'escalier complète pour résoudre le problème, invalide l'hypothèse d'une réhabilitation sans relogement des habitants. Un risque fort de fracture de ce bâtiment avec le reste du quartier a été identifié dans le cadre du point d'étape. Le choix a donc été fait de privilégier la démolition totale du bâtiment G qui permettra à la fois de traiter la question du peuplement, de l'adéquation de l'offre à la demande et de raccrocher la zone au reste du quartier.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
"Yves Farge" Bât B	SAEMCIB	2 262 500	20%	2 262 500	20%	451 525	2008	2
"Yves Farge" Bât A	SAEMCIB	1 846 250	20%	1 846 250	20%	374 000	2009	2
"Yves Farge" Bât G	SAEMCIB	1 846 250	20%	1 846 250	20%	374 000	2009	2

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
"Yves Farge" Bât B	SAEMCIB	2 262 500	7%	2 262 500	7%	166 370	2008	2
"Yves Farge" Bât A	SAEMCIB	1 846 250	20%	1 846 250	20%	374 000	2014	2
"Yves Farge" Bât G	SAEMCIB	0	0 %	0	0%	0		

Résidentialisation

4-2-5. Residentialisation

Les travaux de réhabilitation des immeubles de logement doivent être accompagnés de travaux de résidentialisation afin d'améliorer l'attractivité de la valeur locative de ces logements.

- Résidentialisation Maurice Thorez :

La réhabilitation des 406 logements, dans le cadre du dossier ANRU, sera accompagnée de travaux de résidentialisation des abords et des espaces extérieurs des immeubles. De même des travaux d'aménagement seront réalisés pour revaloriser et requalifier les espaces urbains.

Les huit immeubles des 406 logements vont faire également l'objet de travaux de sécurisation des halls d'entrée. Chaque ensemble d'immeubles bénéficiera d'un espace jardin planté de proximité.

Ces travaux commenceront en 2005 en continuité avec les travaux de réhabilitation. Ensuite les travaux de sécurisation des halls démarreront en 2006.

- Résidentialisation Yves Farge :

Les deux immeubles de 54 logements chacun des îlots A et B vont bénéficier d'un programme de travaux de résidentialisation spécifique. Ils concernent, les entrées d'immeubles, les abords immédiats et les parkings résidentiels et aussi le jardin intérieur à la résidence.

Pour l'immeuble B, les travaux se dérouleront de janvier à juin 2006.

Pour l'immeuble A, les travaux débuteront à compter du 2nd semestre 2014.

• **L'opération «résidentialisation du bâtiment A » est modifiée.**

Descriptif de l'opération :

La résidentialisation du bâtiment A est repoussée suite à la modification du programme de réhabilitation du bâtiment. Cette opération démarrera au 2nd semestre 2014.

Mode de financement :

La subvention de l'Agence est de 50 % de l'assiette subventionnable et plafonnée à 10 000 € par logement.

• **L'opération «résidentialisation du bâtiment B » est modifiée.**

Descriptif de l'opération :

La résidentialisation du bâtiment B est repoussée dans le cadre de la concertation en cours avec les locataires relative à la réhabilitation du bâtiment. Cette opération démarre au 2nd semestre 2014.

Mode de financement :

La subvention de l'Agence est de 22 % de l'assiette subventionnable ramenée à 145 250 € permettant d'acter les économies réalisées à hauteur de 5 000 €.

• **L'opération « résidentialisation du bâtiment G » est abandonnée.**

Descriptif de l'opération :

Suite à l'arrêt du projet de réhabilitation du bâtiment G au profit d'une démolition, l'opération de résidentialisation sous maîtrise d'ouvrage SAEMCIB est abandonnée permettant d'acter les économies réalisées à hauteur de 229 300 €.

- L'opération « Yves Farge Travaux d'attente » est abandonnée.

Descriptif de l'opération :

L'opération de résidentialisation temporaire des immeubles en travaux sous maîtrise d'ouvrage SAEMCIB est abandonnée, car déjà prise en compte dans le cadre du bilan de l'opération de démolition des "Bât A, B, G et Tour C, D, E, F" permettant d'acter les économies réalisées à hauteur de 53 000 €.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Yves Farge Bât B	SAEMCIB	168 800	22%		22%	36 955	2009	1
Yves Farge Bât A	SAEMCIB	548 000	42%		42%	229 300	2009	2
Yves Farge Bât G	SAEMCIB	548 000	42%		42%	229 300	2009	2
Yves Farge Travaux d'attente	SAEMCIB	150 000	35%		35%	53 000	2008	2

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subv.	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Yves Farge Bât B	SAEMCIB	145 250	22%		22%	31 955	2014	2
Yves Farge Bât A	SAEMCIB	548 000	42%		42%	229 300	2014	2
Yves Farge Bât G	SAEMCIB	0	0%		0%	0		
Yves Farge Travaux d'attente	SAEMCIB	0	0%		0%	0		

- L'article 4.3 du titre II de la convention – «4-2 L'intervention de l'ANRU sur d'autres types de logements » – est modifié comme suit :

4-3 L'intervention de l'ANRU sur d'autres logements

- L'opération « accession sociale dans le périmètre ANRU (26 logements) » est ajoutée.

Descriptif de l'opération :

La diversification de l'offre de logements est un des points les plus remarquables du projet urbain de Bègles, cependant aucune aide spécifique n'avait été prévue à l'origine du projet afin de faciliter l'accession à la propriété. La démolition du bâtiment G permet de corriger ce manque en programmant sur le foncier libéré 26 logements en accession à la propriété aidée.

Mode de financement :

Une prime d'un montant maximum de 10 000 € par logement pourra être mobilisée. La demande de 1er acompte sera validée en fonction du nombre de logements pré-commercialisés sur la base des avant-contrats, contrats préliminaires de location-accession et/ou de vente signée par une pré réservation avec paiement d'une avance au moins égale à 15% du prix du logement.

La signature d'une convention spécifique relative au programme d'accession aidé par l'ANRU liant le maître d'ouvrage de l'opération, le porteur de projet et l'ANRU conditionne l'attribution de la subvention.

Ligne nouvelle

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût TTC	Taux de coût (TF)	Nombre de logements	Montant de la prime par logement	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Accession sociale dans le périmètre ANRU (26)	VILOGIA	4 333 000	4 333 000	26	10 000	260 000	2014	2

- **L'article 4.4 du titre II de la convention – «L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements publics » – est modifié comme suit :**

Aménagement et création des espaces publics

4-4-1. Aménagement et création des espaces publics

- **L'opération « Bilan d'aménagement » est modifiée.**

Descriptif de l'opération :

La non-maturité des projets d'aménagement économiques le long de l'axe de circulation Alexis Capelle dans les délais impartis par la convention, et la nécessité de trouver des recettes foncières supplémentaires pour faciliter la mise en œuvre du projet de quartier ont nécessité de réviser le contenu de la concession publique d'aménagement passée avec la ville de Bègles. La suppression des secteurs 4 et 5 et le travail réalisé sur le plan de masse du cœur géographique du quartier (secteur 2) ont entraîné une modification de la base subventionnable. Cette mise à jour du plan de financement des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage SAEMCIB a permis de trouver un meilleur équilibre financier du bilan d'aménagement et, par suite, d'acter des économies à hauteur de 657 450 €.

Mode de financement :

Le taux de subvention de l'Agence est de 48% de l'assiette subventionnable.

La FAT est annexée au présent avenant.

Le plan des terrains concernés par l'opération d'aménagement, faisant apparaître leur réutilisation à l'issue de l'opération d'aménagement et le calcul des surfaces, est annexé au présent avenant.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Valorisation Foncière	Montant du déficit	Taux de Subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Bilan d'aménagement	SAEMCIB	21 124 856	17%	13 707 271	7 417 585	48%	3 560 441	2006	1

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Valorisation Foncière	Montant du déficit	Taux de Subv. du déficit	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestr
Bilan d'aménagement	SAEMCIB	20 398 995	14%	14 351 097	6 047 898	48%	2 902 991	2006	1

Equipements publics

Sans objet

Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

Sans objet

Autres familles d'opérations :

Sans objet

- L'article 4.5 du titre II de la convention – «synthèse des économies et des nouvelles dépenses de la convention » – est créé comme suit :

Intitulé opération	Montant sub initial	Taux de sub initial	Montant sub modifié	Taux de sub modifié	Economie réalisée
Famille 01 Démolition					
Bat A,B,G et Tour C,D, E,F	9 400 119	79%	9 356 319	79%	43 800
Famille 02 Création de logements sociaux					
Lacoste Nord - 1ère et 2ème tr - 41 PLUS CD	737 082	18%	679 374	17%	57 708
Daguzan - 10 PLUS CD	282 868	17%	-	0%	282 868
OPR Y. Farge - Bât C1 - 25 PLUS CD	759 598	22%	518 547	17%	241 051
Le Lacoste 3 - 20 PLUS CD	430 178	16%	424 925	17%	5 253
ZAC Maire (31 PLUS CD et 5 PLAI) fongibilité	508 018	18%	670 109	18%	- 162 091
Opération RO1 hors site de démolition (3 PLAI) fongibilité			63 000		- 63 000
Total famille 02	2 717 744		2 355 955		361 789
Famille 05 Réhabilitations					
Yves Farge Bât B	451 525	21%	166 370	7%	285 155
Yves Farge Bât G	374 000	20%	-	0%	374 000
Total famille 05	825 525		0		659 155
Famille 06 Résidentialisations					
Yves Farge Bât B	36 955	22%	31 955	22%	5 000
Yves Farge Bât G	229 300	42%	0	0%	229 300
Yves Farge travaux d'attente	53 000	35%	0	0%	53 000
Total famille 06	319 255		31 955		287 300
Famille 08 Aménagements					
Bilan d'aménagement	3 560 441	48%	2 902 991	48%	657 450
Total famille 08	3 560 441		2 902 991		657 450
Total économies réalisées					2 009 494

Intitulé opération	Montant sub initial	Taux de sub initial	Montant sub modifié	Taux de sub modifié	Augmentation nécessaire
Famille 01 Démolition					
Bat G (54 LLS)	-	0%	191 000	14%	191 000
Famille 02 Création de logements sociaux					
Maye de Bernet hors site - hors ZUS (9 PLAI - 18 PLUS)	-	0%	279 000	6%	279 000
Opération RO2 hors site de démolition (9 PLAI et 18 PLUS)	-	0%	279 000	6%	279 000
Total famille 02	-		558 000		558 000
Famille 11 interventions sur habitat privé					
Accession sociale dans le périmètre (26)	-	0%	260 000	6%	260 000
Total famille 11	-		260 000		260 000
Total augmentations de subventions nécessaires					1 009 000

Taux de réutilisation des économies :	50,18%
--	---------------

Article 5.6 : L'article 5 du titre III de la convention – « Les contreparties cédées à Foncière Logement » – est modifié comme suit :

« Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à Foncière logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine: elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers.

Par courrier du 2 juillet 2013, Foncière logement a arrêté la liste des opérations qu'elle pourra réaliser sur la période 2013-2015.

Pour les autres terrains, conformément à la convention quadripartite signée avec l'Etat, l'ANRU, l'UESL/Action Logement et l'AFL le 14 janvier 2014, ces terrains étant des contreparties au financement du PNRU par Action Logement, les filiales des associés collecteurs de l'UESL, aussi appelés « opérateurs d'Action Logement », sont prioritaires pour se positionner comme opérateurs sur ces parcelles.

Ainsi, à l'issue du processus de concertation échue au 31 mars 2014, la dévolution des contreparties est mise à jour selon les tableaux suivants :

Rappel des sites conventionnés	Site 1	Site 2	Site 3
Adresse	Rue des muriers	Rue des prés Lacoste	Rue Lejard
Situation en ZUS ? (oui/non)	oui	oui	oui
Propriétaire(s) du terrain	SAEMCIB	SAEMCIB	Ville de Bègles
Utilisation actuelle du terrain	Emprise démolition tour E	Espace vert	Espace vert
Surface du terrain (m²)	700	878	2787
SHON (m²)	2700	1200	2000
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	Juin 2011	Juin 2011	Juin 2011
Références cadastrales	AD 652p	AH 567	AH 459 AH462p AH463p AH465p
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1) *Nombre de logements individuels *Nombre de logements collectifs	30 collectifs	12 intermédiaires	22 individuels

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

Mise à jour à l'issue de la concertation menée avec l'UESL	D3	Ilot E	Ilot F
Opérateur	Foncière Logement	SA Le Foyer	SA Le Foyer
Adresse	Rue des mûriers	Rue des PRES LACOSTE	Rue LEJARD
Situation en ZUS (oui/non)	Oui	Oui	Oui
Propriétaire(s) du terrain	SAEMCIB	SAEMCIB	VILLE DE BEGLES
Utilisation actuelle du terrain	Emprise démolition tour E	espace vert	espace vert
Surface du terrain (m²)	700	878	2787
SHON (m²)	2700	1200	2000
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	Juin 2011	Juin 2011	Juin 2011
Références cadastrales	AD652p	AH 567	AH459p-AH462p- AH463p-AH465p
Eléments prévisionnels relatif au type d'habitat (1) *Nombre de logements individuels *Nombre de logements collectifs	30 collectifs	12 intermédiaires	22 individuels

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

Au total, les contreparties cédées à Foncière Logement et aux opérateurs du réseau Action Logement représentent 18.5% des m² SHON créés par le projet de rénovation urbaine sur le site du projet.

Article 5.6.1 - Condition de dévolution des terrains à Foncière logement :

Les logements construits répondront aux objectifs de Foncière logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation dans le respect d'un cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet.

La contrepartie est située dans le quartier Yves Farge - Terres Neuves, entre la rue Robert Schuman et la rue des mûriers, qui a été recalibrée dans le cadre de la convention ANRU Yves Farge signée avec la Ville de Bègles et la Saemcib. Cette emprise est identifiée sous le nom de D3. Elle fait partie de l'îlot D, objet d'un concours architectural organisé par la Saemcib et la Ville de Bègles et dont le lauréat est Lan Architecture. La maîtrise d'ouvrage pour les immeubles D1 et D2, est la société de promotion immobilière Ataraxia appartenant au groupe mutualiste Crédit Mutuel.

Le plan masse de l'îlot D permet de construire 30 logements sur l'emprise D3.

Ces terrains sont détaillés dans l'annexe n°3 (caractéristiques et plan). Cette annexe précise également les conditions de cession et de réalisation des contreparties.

Au total, les contreparties cédées représentent : 8.5% des m² SHON créés par le projet de rénovation urbaine sur le site du projet.

La non cession des contreparties à Foncière logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf VI-16).

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 Foncière logement.

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 Foncière logement 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 en limite de propriété restent à la charge de Foncière logement ;
- il n'y ait aucun réseau aérien ou enterré qui soit de nature à gêner la réalisation du projet de Foncière Logement,

- le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de la présente convention pluriannuelle Foncière logement 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, Foncière 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 Foncière logement 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 Foncière logement 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 Foncière logement 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 Foncière logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

Article 5.6.2 - Condition de dévolution des terrains aux opérateurs d'Action Logement :

Les contreparties sont constituées de deux terrains :

- rue Lejard
- rue des Prés Lacoste :

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

L'opérateur SA Le Foyer s'engage à réaliser le programme suivant :

- Un minimum de 15 logements sur chaque terrain
- Une répartition des typologies privilégiant les T3 et T4 pour lesquels une demande élevée existe, soit au minimum 6 T3 et 3 T4 ;
- Vente en accession, possibilité d'accession sociale
- Prix de vente d'au maximum 2 080 € HT/m² de shab

- Taille des logements d'au minimum les valeurs suivantes :
 - T1 : 30m² shab
 - T2 : 50m² shab
 - T3 : 70m² shab
 - T4 : 85m² shab,
- Terrains disponibles
- Démarrage de la construction de l'opération après pré-commercialisation d'au moins 30%, opération par opération, et au plus tard avant le 31 décembre 2017.

La non cession des contreparties à l'opérateur SA Le Foyer pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf VI-16).

De son côté, l'opérateur s'engage à respecter le programme et le calendrier de réalisation, arrêtés dans le cadre de la concertation organisée par Action Logement.

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 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.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent 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, Foncière 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 5.6.3 – Devenir des contreparties pour lesquelles Action Logement renonce à son droit de priorité :

Sans objet

Article 5.7 : L'article 6 du titre III de la convention « L'échéancier de réalisation du projet » est complété et modifié comme suit : Le tableau financier joint en annexe 1 fait apparaître le nouveau calendrier des opérations.

Article 5.8 : L'article 7 du titre III de la convention « Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU » est annulé et remplacé par l'article 7 – « Le plan de financement des opérations du programme » – est modifié comme suit :

Le tableau B de l'annexe 2 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimés, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier, réserve des crédits sur les ressources financières du programme national de rénovation urbaine. Ce tableau financier indique l'année et le semestre de démarrage de chacune des opérations contractualisées, et leur durée en semestre.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans l'article 4 de la convention appliqué au coût éligible, au sens du règlement général, de l'opération. Ces subventions sont **plafonnées opération financière par opération financière**, au sens du règlement comptable et financier, telles que définies dans le même tableau. Elles ne sont pas susceptibles d'actualisation.

Les subventions de l'Agence seront versées dans les conditions administratives et techniques définies par le règlement général et par le règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (Décision attributive de subvention)

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable décliné par opérations financières de 22 M€^[VG1], répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau B de l'annexe 2.

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.

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts « PRU » de la Caisse des dépôts et consignations estimée à 30,68 M€^[GM2]. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts et consignations 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.

Les prêts CIL mentionnés dans le tableau financier B de l'annexe 2 sont indiqués sous réserve de validation selon la procédure élaborée en concertation entre l'ANRU et l'UESL.

L'engagement du département s'entend pour un montant de 1.77 M€ pour toutes les opérations financières décrites à l'article 4. (4.1 à 4.5 inclus), y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.

L'engagement de la Région s'entend pour un montant de 4.34 M€ pour toutes les opérations financières décrites à l'article 4. (4.1 à 4.5 inclus), y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le département.

Les opérations faisant l'objet d'un financement décroisé feront l'objet d'un suivi financier et opérationnel en application des articles 12 à 20.

Article 5.9 : L'article 8 du titre IV de la convention – « Les opérations du projet, hors programme » – est modifié comme suit :

Sans objet

Article 5.10 : L'article 9 du titre IV de la convention « Le plan de Relogement » est annulé et remplacé par l'article 9 « Le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition (s'il y a lieu, les opérations de requalification d'îlot d'habitat dégradé, les actions de portage ou de démolition de copropriété dégradée) » ainsi rédigé :

« Conformément au règlement général de l'ANRU et à la stratégie de relogement figurant au projet qui traduit une politique de peuplement de l'ensemble des partenaires locaux du projet (Cf Annexe 1), la ville de Bègles, la communauté urbaine de Bordeaux et les maîtres d'ouvrage concernés et tout particulièrement les bailleurs sociaux s'engagent :

- à assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et objectifs de maîtrise des restes à charge des ménages concernés par les opérations de démolition conformément aux éléments indiqués au règlement général (Titre II- 1.1.3);
- à signer et à transmettre dans un délai de 6 mois la charte partenariale de relogement (principes et conditions des relogements, engagements de chaque partenaire, nature et localisation de l'offre de relogement, modalités d'accompagnement des ménages relogés, modalités de suivi des relogements....)
- à conduire le plan de relogement lié à chaque opération de démolition,

Article 5.11 : Les sous-articles de l'article 10 du titre IV de la convention – « Les mesures de développement économique et social » – sont modifiés comme suit :

- L'article 10 du titre IV de la convention – « Les actions de développement économique et social » – est modifié comme suit :

Sans objet

Article 5.12 : L'article 11 du titre IV de la convention – « Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants » – est modifié comme suit :

Sans objet

Article 5.13 : L'article 12-1 du titre V « modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence » est annulé et remplacé par l'article 12-1 « modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence » ainsi rédigé et les articles 12-1 et 12-2 sont complétés

« Les engagements contractuels souscrits par l'Agence ne valent que dans la limite de la réalité des coûts des opérations physiques ou de la justification des éléments de calcul des dépenses forfaitaires produits dans les conditions administratives et techniques applicables au moment de l'engagement financier de l'opération physique (Décision attributive de subvention) et précisées dans le cadre des fiches analytiques et techniques.

Les demandes de subvention sont formalisées dans une fiche analytique et technique décisionnelle (FATd) visant à confirmer par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau prévisionnel B de l'annexe 2. Elles sont déposées auprès du délégué territorial de l'Agence en vue de l'attribution de subvention.

Les demandes de paiement concernant ces décisions attributives de subvention sont adressées par le maître d'ouvrage au délégué territorial dans le cadre d'une fiche navette de paiement en vue du versement d'une avance, des acomptes et du solde de l'opération selon les modalités définies par le règlement comptable et financier de l'Agence en vigueur à la date de la décision attributives de subvention ».

Dates limites de clôture des engagements contractuels de la convention pluriannuelle:

La date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte conformément au règlement comptable et financier de l'agence est fixée au 31/12/2015.

Au-delà de cette date, toute opération n'ayant pas fait l'objet d'une Décision Attributive de Subvention sera désaffectée.

La date limite pour l'ensemble des demandes du solde conformément au règlement comptable et financier de l'agence est fixée au 31/12/2017.

A cette date, les opérations non encore soldées seront soit soldées en l'état connu des dépenses justifiées, ou feront l'objet d'un recouvrement le cas échéant.

Article 5.14 : les sous-articles de l'article 15 du titre VI « les avenants à la convention », 15-1 « Avenants » et 15-2 « Avenants simplifiés » sont annulés et remplacés par les articles 15, 15-1 et 15-2 ainsi rédigés :

Sans objet

Article 5.15 : L'article 16-1 du titre VI « Respect du programme » est modifié comme suit :

Sans objet

Article 5.16 : L'article 16-1-a du titre VI est modifié comme suit :

Respect de l'échéancier

Par ailleurs, conformément au règlement comptable et financier de l'Agence, toute opération non engagée, dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel et au plus tard à la date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte, est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, susceptible d'être désaffectée dans les conditions fixées au 16-2.

L'article 16-2 du titre VI « Procédures mises en œuvre et suites données » est modifié comme suit :

Les manquements constatés des engagements pris au titre de la convention pluriannuelle, du règlement général de l'Agence par les maîtres d'ouvrage et le porteur de projet font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'Agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le conseil d'administration. Le directeur général peut alors décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- le réexamen de la convention, notamment dans les conditions précisées au 7.5 du titre I du règlement général, et la signature éventuelle d'un avenant ;
- de mesures compensatoires qui seront à réaliser avant l'échéance de la clôture financière de la convention pluriannuelle visée à l'article 7.7 du règlement général la requalification du taux de subvention prévu dans la décision d'octroi ou dans la convention pluriannuelle qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la réduction du taux de subvention ou du montant plafond des subventions prévues dans la décision d'octroi ou dans la convention pluriannuelle, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- l'engagement de la suspension, voire de la résiliation de la convention pluriannuelle.

Dans tous les cas, La décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention pluriannuelle.

Dans le cas de projets donnant lieu à convention, il en est ainsi en particulier du non-respect des engagements pris en matière de :

- contenu du programme,
- échéancier des opérations,
- reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- qualité du relogement des ménages décrit à l'article 1.1.3.1 du titre II du présent règlement général,
- mises à disposition des contreparties à l'association Foncière logement,
- actions de développement économique et social,
- d'insertion par l'économie conformément aux principes et objectifs de la charte d'insertion approuvée par le conseil d'administration,
- gestion urbaine de proximité.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention.

Article 6 : Date d'effet et mesure d'ordre

Le présent avenant prend effet à compter de la date apposée ci-après par le dernier signataire.

Les clauses de la convention non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables.

Article 7 : Annexes

Liste des annexes

Annexe 1 : Tableau financier de l'avenant

Annexe 2 : FAT de la démolition du bâtiment G et plan des terrains libérés

Annexe 3 : Tableau détail des opérations de reconstitution de l'offre

Annexe 4 : FAT relative au bilan d'aménagement accompagnées des plans des terrains avant et après aménagement et faisant apparaître les surfaces concernées

Annexe 5 : Courrier d'action logement du 2 juillet 2013 relatif aux interventions de la foncière logement sur le PRU Bègles Yves Farge

-

Le présent avenant est établi en 8 exemplaires originaux,

Signé à **le**

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
Le préfet, Délégué Territorial

La Ville de Bègles
Le Maire

LA SAEMCIB
Le Directeur Général

La Communauté Urbaine de Bordeaux
Le Président

La Caisse des Dépôts et Consignation
Le Directeur Régional

VILOGIA SA
Le Directeur Général

Action Logement
Le Président

SA Le Foyer
Le Directeur Général

[illegible]