

Villes de DREUX et de VERNOUILLET

RÉNOVATION URBAINE DU PLATEAU SUD DE L'AGGLOMÉRATION DROUAISE

Avenant à la convention ANRU N°41 12 Novembre 2007



Ville de Dreux



La Roseraie
S.A. *deux*



Avenant N°4

A la convention n°41
Pour le Projet du Plateau Sud des villes de Dreux et Vernouillet
Signée le 17 décembre 2004

| | |
|---|-----------|
| SIGNATAIRES DE LA CONVENTION..... | 2 |
| PREAMBULE..... | 3 |
| Article 1 – Evolution des projets urbains..... | 4 |
| Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble | 6 |
| Article 3 - Les opérations subventionnées par l'ANRU..... | 7 |
| Article 4 – Les contreparties cédées à la Foncière Logement | 15 |
| Article 5 - L'échéancier de réalisation..... | 15 |
| Article 6 – Le plan de financement des opérations de rénovation urbaine | 15 |
| Article 7 - Les opérations non subventionnées par l'ANRU | 16 |
| Article 8 modifiant les articles 9, 10 et 12 relatifs au plan de relogement, aux mesures de développement économique et social, et au mode de financement. | 17 |
| Article 9 – Annexe financière | 18 |
| Article 10 – Application de la convention initiale | 18 |
| ANNEXES | 19 |

ANNEXES

- 1-1 : Composition du programme physique : localisation des opérations
- 1-2 : Tableau reconstitution offre de logements sociaux
- 1-3 : Annexe relative aux contreparties cédées à la Foncière Logement
- 1-4 : Note sur la stratégie de relogement
- 1-5 : Note sur le développement durable
- 1-6 : Planning de réalisation des opérations
- 1-7 : Synthèse maquette financière

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre,

- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,

Ci-après dénommée l'ANRU ou l'Agence, représentée par le Directeur Général,

- La Commune de Dreux, représentée par son maire Monsieur Gérard HAMEL et la commune de Vernouillet, représentée par son maire Monsieur Daniel FRARD,
- La Communauté d'Agglomération du Drouais (CAAdD), représentée par son Président Monsieur Gérard HAMEL,

Ci-après dénommés les porteurs de projet,

- Les bailleurs sociaux l'OPAC Habitat Drouais et la SA HLM La Roseraie, représentés par Messieurs les Présidents, ou par Messieurs les Directeurs Généraux,
- La SAEDEL, (Société d'Aménagement et d'Équipement d'Eure et Loir), représentée par Monsieur le Président,

Ci-après dénommés les maîtres d'ouvrage,

- L'Association Foncière Logement représentée par Monsieur le Président,

Ci-après dénommée l'AFL,

- La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur le Directeur Régional,
- Le Préfet d'Eure et Loir, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département,

Ce qui suit :

PREAMBULE

Les villes de Dreux et Vernouillet sont engagées dans une politique de rénovation et de revalorisation de leurs quartiers d'habitat social, notamment dans le cadre de la politique de la ville.

En 2001, une Opération de Renouvellement Urbain a ainsi été lancée, prévoyant des démolitions sur l'ensemble des quartiers sensibles de l'agglomération drouaise. 240 logements aux Bergeronnettes, 281 logements sur le Haut Lièvre d'Or, 100 logements aux Oriels et 86 logements à la Tabellionne ont alors été démolis.

En 2004, les villes de Dreux et Vernouillet ont fait le choix de recentrer cette ORU sur les quartiers les plus touchés et d'affirmer des stratégies d'intervention plus claires. Un projet a donc été présenté à l'ANRU sur quatre quartiers du Plateau Sud :

- le quartier Dunant (Oriels, Croix Tiénac),
- le quartier Kennedy (Lièvre d'Or),
- le quartier des Rochelles (Clos Maillard, Cité des Fleurs)

à Dreux

- le quartier des Vauvettes à Vernouillet.

Une convention ANRU a été signée le 17 décembre 2004 sur la base de ce projet.

Le 27 décembre 2005, un avenant a été signé afin de rendre possible le recours à un avenant simplifié. Cela a été fait le jour même pour acter la cession du patrimoine de l'OPAC 28 à l'OPAC Habitat Drouais sur la Ville de Vernouillet, faisant passer les opérations de rénovation urbaine correspondantes sous la maîtrise d'ouvrage de l'OPAC Habitat Drouais.

Par ailleurs, en janvier 2007, deux avenants simplifiés ont permis deux autres transferts de maîtrise d'ouvrage :

- la maîtrise d'ouvrage de l'opération de modification de la rue du Lièvre d'Or a été confiée à la Communauté d'Agglomération du Drouais ;
- la SAEDEL, (Société d'Aménagement et d'Équipement d'Eure et Loir), est devenue maître d'ouvrage pour l'opération d'aménagement du quartier du Clos Maillard.

Outre la signature de ces avenants liés à des changements de maître d'ouvrage, l'article 15 de la convention dispose :

« Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, dans les deuxième et quatrième années et en fin de mise en œuvre de la présente convention, sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions de ces points d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, peuvent donner lieu à un avenant ».

Comme cela était prévu, une revue de projet, « point d'étape » de la convention, a eu lieu dans la deuxième année de mise en œuvre de la convention (octobre 2005) et le recours à un avenant s'est révélé nécessaire pour intégrer les adaptations suivantes :

- L'article 4.4 de la convention ANRU prévoyait une étude spécifique sur les besoins en équipements, et notamment en équipements scolaires sur le quartier des Rochelles. Ces études ont amené les villes de Dreux et Vernouillet à envisager des interventions complémentaires justifiant un avenant.
- Les projets urbains des quatre quartiers concernés ont évolué afin de tenir compte des conclusions des études urbaines achevées.
- La cession du patrimoine de l'OPAC 28 à l'OPAC Habitat Drouais le 1er janvier 2006 a eu des conséquences sur l'application de la convention ANRU, les orientations stratégiques patrimoniales de l'Habitat Drouais différant de celles de son prédécesseur.

- Des difficultés techniques sont apparues et ont compromis la mise en œuvre de certaines opérations initialement prévues. Par exemple, la libération sur le quartier Vauvettes des « terrains Louis » qui conditionnait la réalisation d'une opération de logements s'est avérée plus difficile que prévue.
- Enfin, il est apparu nécessaire de renforcer l'équipe projet par la création d'un poste de coordinateur technique, et d'un poste de chargé de relogement et d'accompagnement social.
- Afin de favoriser les parcours résidentiels, plusieurs programmes de logements en accession sociale à la propriété ont été ajoutés au programme de logements initialement prévu.

Article 1 – Evolution des projets urbains

L'article 1 de la Convention est modifié par les dispositions suivantes :

□ Dreux - Quartier Dunant (Les Oriels)

L'intervention programmée sur le quartier des Oriels dans le cadre du dossier ANRU prévoyait des interventions ponctuelles sur les logements, et sur les aménagements d'espaces extérieurs.

L'étude urbaine menée depuis a souligné la nécessité d'avoir une intervention plus ambitieuse que celle prévue initialement. Une voirie de maillage interne au quartier sera ainsi créée. Elle sera complétée, hors financement ANRU, par la réalisation d'une nouvelle voirie de désenclavement.

□ Dreux - Quartier Kennedy (Le Lièvre d'Or)

La convention ANRU prévoit la démolition des 312 logements composant le Bas Lièvre d'Or. L'approfondissement de l'étude urbaine sur le quartier a permis de définir plus précisément le projet urbain, les principaux axes de ce projet sont :

- La création d'une entrée de quartier et de ville à vocation piétonne et commerciale qui rende compte de l'arrivée dans un espace urbain et non plus du domaine de la route.
- La requalification de la rue du Lièvre d'Or pour créer une véritable coulée verte favorisant les parcours piétons et les circulations douces.
- La création d'un espace public au cœur du quartier qui présente une centralité et relie l'ensemble des éléments du quartier.
- La création d'une Maison des Associations reliée à la place centrale (hors financement ANRU).
- L'affirmation des modes de circulation doux, notamment par la création d'une liaison privilégiée (piste cyclable et espace piéton) entre la place centrale et le groupe scolaire Jean Zay.

Le quartier gardera sa vocation résidentielle et une offre diversifiée de nouveaux logements est prévue comportant :

- des logements individuels locatifs privés construits par l'Association Foncière Logement au Haut Lièvre d'Or, dans le prolongement de l'ORU,
- des logements locatifs sociaux répartis de façon équilibrée en logements individuels, logements intermédiaires et petits collectifs.

□ Dreux - Quartier des Rochelles (Clos Maillard, Cité Barthou Macé)

Pour le **quartier du Clos Maillard**, la convention ANRU a prévu la démolition de 236 logements (ensemble Murger Bardin et Cité des Fleurs), ainsi que l'école maternelle et l'ancien magasin "BUT". Une ZAC a été créée afin de réaliser un nouveau quartier sur les emprises libérées. Celle-ci fait l'objet d'une concession d'aménagement confiée à la S.A.E.D.E.L.

Le projet urbain retenu définit les axes d'aménagement suivants :

- Une trame orthogonale permettant à la fois une diversité des itinéraires de desserte et une lisibilité du quartier résidentiel constitue la base du projet. Les 2 axes sont :
 - o un axe nord-sud constituant une entrée de quartier forte
 - o le boulevard de juillet, axe est-ouest de développement des fonctions sociales
- La nouvelle configuration du quartier permet d'identifier un pôle de quartier sur lequel sont localisées les fonctions essentielles de la vie d'un quartier résidentiel (maison de quartier, pôle de service, école maternelle, établissement culturel...).
- Afin de mettre en valeur l'entrée sud du quartier et l'itinéraire entre cette entrée et le pôle d'équipements, il est proposé d'y implanter des logements collectifs R+2.
- L'accent a été mis sur le développement durable, sur la qualité environnementale et paysagère du projet : les cheminements piétons sont valorisés et encouragés et des espaces sont réservés aux circulations douces.

La réalisation de ce projet urbain suppose la démolition supplémentaire des 16 logements sociaux Condorcet et de deux pavillons de l'OPAC situés boulevard de Juillet.

Le projet réaffirme par ailleurs la vocation résidentielle du quartier et prévoit la construction de 279 logements dont 183 logements locatifs sociaux, 26 logements en accession sociale à la propriété, 20 logements locatifs privés (AFL) et 50 logements individuels en accession à la propriété. Ce programme, du fait de la démolition du groupe scolaire Condorcet est plus important que celui de la convention ANRU qui prévoyait la construction de 170 logements.

Au niveau des équipements scolaires, un ambitieux programme de démolitions- reconstructions – réhabilitations est prévu. Il sera complété par des interventions, hors financements ANRU, sur les équipements à vocation sociale et sportive (Centre Social, CLSH, Maison de quartier, Gymnase).

Sur la **Cité Barthou Macé**, le principe d'une réhabilitation de 168 logements avait été retenu. Mais celle-ci n'aurait pas permis d'assurer la pérennité d'un produit logement devenu obsolète du fait de la conception même des cellules, avec en particulier des cuisines ouvertes et des pièces dont l'accès est "commandé" par le séjour. Par ailleurs, la forme urbaine, par l'importance des volumes bâtis et la médiocrité de la qualité architecturale, aurait pu contribuer à un renforcement de la stigmatisation de ce groupe dans un environnement complètement renouvelé.

Le programme de réhabilitation légère au montant prévu dans la convention ANRU est donc abandonné, au profit d'une option sur la démolition future de ce groupe. Les modalités précises de cette démolition, et de la reconstitution de l'offre locative sociale qui l'accompagne, seront étudiées lors de la prochaine revue de projet avec l'ANRU en 2008, qui constituera le point d'étape à 4 ans de la convention.

En anticipation de la démolition du groupe Barthou Macé, la construction supplémentaire de 20 logements locatifs sociaux est inscrite dans cet avenant au titre de la reconstitution de l'offre. Ce programme sera localisé hors ZUS, tel que demandé au Comité d'engagement de l'ANRU du 18 janvier 2007 (localisation précisée lors de la prochaine revue de projet en 2008).

□ Vernouillet - Quartier des Vauvettes

Le projet ANRU prévoyait la rénovation de 276 logements, la démolition d'un ensemble de 105 logements et une restructuration en profondeur des espaces extérieurs.

Cependant, ce projet rendait difficile un aménagement parfaitement cohérent du centre de quartier, et la libération de l'emprise du "terrain Louis" s'est avérée plus difficile que prévue, obligeant ainsi à différer la réalisation de l'opération et à envisager une nouvelle localisation pour le Centre Social.

A l'occasion de la cession du patrimoine de l'OPAC 28 à l'OPAC Habitat Drouais, le projet a évolué et il a été décidé de démolir la tour 2 bis rue Berlioz (53 logements) dont l'intérêt patrimonial (forte présence d'amiante) et la qualité résidentielle ne correspondaient pas aux souhaits du nouveau propriétaire, ainsi que la chaufferie attenante.

Le nouveau projet retenu prévoit :

- La construction de 38 logements supplémentaires en compensation de la démolition de la Tour 2bis (soit 78 logements locatifs sociaux construits au total).
- La construction de 8 logements en accession sociale à la propriété
- La réhabilitation de 223 logements
- La réhabilitation du groupe scolaire Louis Aragon
- La construction d'un nouveau Centre Social

Sur le plan urbain, le nouveau scénario d'aménagement envisage de mettre en valeur la place nord comme pôle de quartier en y localisant le centre social, « bâtiment signal ». Le réaménagement de l'espace public permettra par ailleurs d'agrandir le parc et de doter l'école d'un parvis.

Enfin, la libération de l'emprise du « terrain Louis » permettra à terme de construire un programme de 20 logements locatifs privés (AFL).

Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble

- L'article 2-2 de la convention concernant le pilotage opérationnel du projet est complété par les phrases suivantes :

L'équipe projet chargée de la conduite opérationnelle du PRU sera renforcée par la présence d'un coordinateur technique dont la mission sera de coordonner la réalisation, sur le plan administratif et technique, des opérations identifiées dans la convention ANRU dans les domaines des espaces publics, des dispositifs de collecte des déchets, des VRD au droit des bâtiments, et d'organiser leur mise en œuvre. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution de la Charte d'insertion par l'emploi en cours de signature.

- L'article 2-3 de la convention concernant les maîtrises d'ouvrage d'opérations est complété par les phrases suivantes :

L'équipe de maîtrise d'œuvre de l'OPAC Habitat Drouais sera renforcée par la création d'un poste de chargé de relogement et d'accompagnement social dont les missions seront :

- d'établir un diagnostic social des familles à reloger ;
- d'assurer le suivi personnalisé des situations familiales ;
- de coordonner l'action de tous les partenaires associés au relogement ;
- de produire des tableaux de bord pour le suivi des relogements.

Article 3 - Les opérations subventionnées par l'ANRU

3-1 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social

L'article 4-2 de la convention est modifié par les dispositions suivantes :

Démolition de logements sociaux

Aux démolitions initialement prévues dans la convention, s'ajoutent les démolitions suivantes :

Dreux – Quartier des Rochelles – Clos Maillard

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

Démolition des 16 logements Condorcet

Démolition de 2 pavillons boulevard de Juillet

Vernouillet – Quartier des Vauvettes

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

Démolition de 53 logements (Tour 2bis avenue Hector Berlioz)

| |
|--|
| Total démolitions supplémentaires : 71 logements |
|--|

La démolition future des 193 logements de la Cité Barthou Macé sur le quartier des Rochelles (168 logements + 25 logements COATEL) sera examinée par le Comité d'Engagement lors du deuxième bilan d'étape à 4 ans..

Aménagements liés aux démolitions

Toutes ces opérations sont transférées dans la rubrique Aménagement et Création des espaces publics, dans les mêmes conditions de financement que dans la convention initiale.

Reconstitution ou création de l'offre locative sociale

Evolution du programme de constructions sur site

Sauf indication contraire, les taux de subvention accordés par l'ANRU pour les constructions sur site sont les suivants :

- logements PLUS CD : 17%
- logements PLUS : 5 %
- logements PLAI : 20 %

Dreux – Quartier des Rochelles (Clos Maillard)

Programme prévu dans convention ANRU

Maître d'ouvrage : La Roseraie

90 logements PLUS CD

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

30 logements PLUS CD

30 logements PLUS

Total constructions : 150 logements

Programme prévu dans l'avenant

Maître d'ouvrage : La Roseraie

91 logements PLUS CD

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

46 logements PLUS CD

23 logements PLUS CD (subvention 12%)

23 logements PLAI

Total construction : 183 logements

Dreux – Quartier Kennedy (Lièvre d'Or)

Programme prévu dans convention ANRU

Maître d'ouvrage : La Roseraie

16 logements PLUS CD

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

90 logements PLUS

90 logements PLAI

Total constructions : 196 logements

Programme prévu dans l'avenant

Maître d'ouvrage : La Roseraie

8 logements PLUS CD

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

95 logements PLUS CD

94 logements PLAI

Total constructions : 197 logements

Vernouillet – Quartier des Vauvettes

Programme prévu dans convention ANRU

Maître d'ouvrage : OPAC 28

30 logements PLUS CD

15 logements PLAI

Maître d'ouvrage : La Roseraie

15 logements PLUS CD (« Terrains Louis »)

Total constructions : 60 logements

Programme prévu dans l'avenant

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

25 logements PLUS CD

53 logements PLAI

Total constructions : 78 logements

| | |
|--|----------------|
| Total reconstructions sur site convention ANRU | 406 logements |
| Total reconstructions sur site avenant | 458 logements |
| Différence Avenant / Convention | + 52 logements |

Evolution du programme de constructions hors site

Les constructions de logements sociaux hors site contribuent à l'opération d'ensemble en permettant le relogement, et participent par ailleurs à une meilleure répartition du logement social au sein de l'agglomération.

La convention ANRU prévoyait des programmes de construction (73 logements sociaux) et de réhabilitation (96 logements) hors site sur les villes de Dreux et Vernouillet.

Cette volonté de diversité a été renforcée puisque 85 logements sociaux supplémentaires seront construits hors site.

Dreux – Hameaux Paul Bert

Programme prévu dans convention ANRU

- Chêne Saint Louis

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

19 PLUS CD subv. ANRU 17%

9 PLAI subv. ANRU 20 %

- Aubépines (ex BAP)

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

12 PLAI subv. ANRU 20 %

Total constructions : 40 logements

Programme prévu dans l'avenant

- Chêne Saint Louis

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

10 PLUS CD subv. ANRU 17 %

10 PLAI subv. ANRU 20 %

- Célestin Freinet (ex BAP)

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

8 PLUS CD subv. ANRU 17 %

9 PLAI subv. ANRU 20 %

Total constructions : 37 logements

Dreux – Bois Sabot

Programme prévu dans la convention ANRU : 17 PLUS CD (OPAC HD)

Cette opération est supprimée dans le présent avenant du fait de l'impossibilité technique de la réaliser dans le contexte financier réservé au financement du logement social.

Vernouillet – Bois du Chapitre

Programme prévu dans convention ANRU

Maître d'ouvrage : La Roseraie

16 PLUS CD subv. ANRU 17 %

Total constructions : 16 logements

Programme prévu dans l'avenant

Maître d'ouvrage : La Roseraie

31 PLUS CD subv. ANRU 17 %

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

15 PLUS CD subv. ANRU 17 %

15 PLAI subv. ANRU 20 %

Total constructions : 61 logements

Autre sites, opérations à déterminer

Programme prévu dans convention ANRU

Programme prévu dans l'avenant

- Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

23 PLUS CD subv. ANRU 17 %

17 PLAI subv. ANRU 20 %

- Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

20 PLUS CD subv. ANRU 22 %

Programme autorisé en anticipation de la démolition de Barthou Macé

Total constructions : 0 logements

Total constructions : 60 logements

| | |
|---|----------------|
| Total reconstructions hors site convention ANRU | 73 logements |
| Total reconstructions hors site avenant | 158 logements |
| Différence Avenant / Convention | + 85 logements |

Evolution du bilan global de reconstructions

| | |
|---|-----------------|
| Total logements sociaux reconstruits sur site et hors site convention | 479 logements |
| Total logements sociaux reconstruits sur site et hors site avenant | 616 logements |
| Différence Avenant / Convention | + 137 logements |

Le taux de reconstitution de l'offre de logements sociaux passe donc de **0.73** dans la convention d'origine (479 constructions et 653 démolitions) à **0.85** avec l'avenant (616 constructions et 724 démolitions).

La construction d'environ 36 logements locatifs sociaux supplémentaires hors subvention ANRU dans des communes de la CAdD autres que Dreux et Vernouillet (voir article 7), participera également à la reconstitution de l'offre.

Au total, 652 logements sociaux seront donc construits sur l'agglomération pour 724 démolitions, soit un taux de reconstitution de l'offre de logements sociaux de **0.90**.

Réhabilitations de logements sociaux conservés sur le site

Du programme initialement prévu dans la convention, l'avenant supprime les opérations suivantes :

Dreux – Quartier des Rochelles (Clos Maillard)

La réhabilitation des 16 logements instituteurs Condorcet situés Boulevard de Juillet est abandonnée au profit de leur démolition (Maîtrise d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais).

Dreux – Quartier des Rochelles (Cité Barthou Macé)

La réhabilitation des 168 logements de la Cité Barthou Macé est abandonnée au profit d'une option sur leur démolition future (Maîtrise d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais).

Vernouillet – Quartier des Vauvettes

La réhabilitation des 53 logements de la Tour 2 bis avenue Hector Berlioz est abandonnée au profit de leur démolition (Maîtrise d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais).

Bilan global réhabilitations

| | |
|---|-----------------|
| Total logements sociaux réhabilités dans la convention..... | 1152 logements |
| Total logements sociaux réhabilités dans l'avenant | 915 logements |
| Différence Avenant / Convention | - 237 logements |

Résidentialisation

L'opération de residentialisation des espaces extérieurs de la Résidence Suffren est transférée en rubrique 8 (Aménagement et création d'espaces publics), dans les mêmes conditions de financement que dans la convention initiale.

Maître d'ouvrage : Ville de Vernouillet / CAAdD

3-2 L'intervention de l'ANRU sur d'autres logements

Reconstitution ou création de logements "autres"

L'article 4-3 de la convention prévoyait la possibilité dans les quartiers du Clos Maillard, du Lièvre d'Or et des Vauvettes de remplacer certains programmes de logements locatifs sociaux par des logements en accession sociale à la propriété, afin de contribuer à la diversification de l'offre de logements, et afin de favoriser les parcours résidentiels.

Cet article est modifié par l'introduction des programmes suivants :

- Dreux – Les Rochelles - Quartier du Clos Maillard

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

Construction de 10 logements en accession sociale à la propriété

Maître d'ouvrage : Autres opérateurs

Construction de 16 logements en accession sociale à la propriété

- Dreux – Quartier du Lièvre d'Or

Maître d'ouvrage : La Roseraie

Construction de 8 logements en accession sociale à la propriété

- Vernouillet – Quartier des Vauvettes

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

Construction de 8 logements en accession sociale à la propriété

| |
|--|
| Total constructions autres logements en accession sociale à la propriété42 logements |
|--|

3-3 L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements

L'article 4-4 de la convention est complété par les dispositions suivantes :

Aménagement et création des espaces publics

Ajout de nouvelles opérations

Aux aménagements prévus dans la convention ANRU sont ajoutées les opérations suivantes :

- Dreux - Quartier des Oriels

Création d'une voirie de maillage interne au quartier

Maître d'ouvrage : Ville de Dreux

Démolition de 28 garages

Maître d'ouvrage : OPAC Habitat Drouais

- Dreux - Quartier des Rochelles (Clos Maillard)

Acquisition d'un bâtiment commercial et démolition

Maître d'ouvrage : Ville de Dreux

- Dreux - Quartier Kennedy (Lièvre d'Or)

Aménagement de la rue du Lièvre d'Or et de la Place d'entrée de quartier

Maître d'ouvrage : Ville de Dreux

- Vernouillet - Quartier des Vauvettes

Aménagement lié à la démolition de la Tour 2bis et de la chaufferie (tranche 7)

Maître d'ouvrage : Ville de Vernouillet

Démolition des bâtiments de la Propriété Louis, dépollution et aménagement des terrains

Maître d'ouvrage : Ville de Vernouillet

Aménagements extérieurs du Groupe Scolaire Louis Aragon

Maître d'ouvrage : Ville de Vernouillet

Aménagement d'une esplanade parvis devant le groupe scolaire Louis Aragon

Maître d'ouvrage : Ville de Vernouillet

Démolition du Centre Social

Maître d'ouvrage : Ville de Vernouillet

Transferts de rubrique

Les opérations suivantes, initialement prévues dans la rubrique 1 (démolitions de logements sociaux), sont désormais transférées dans la rubrique aménagements et création d'espaces publics.

- Dreux - Quartier des Rochelles (Clos Maillard)

Aménagement lié aux démolitions

Maître d'ouvrage : SAEDEL

- Dreux - Quartier Kennedy (Lièvre d'Or)

Aménagement lié aux démolitions (Bas Lièvre d'Or)

Maître d'ouvrage : Ville de Dreux

- Vernouillet - Quartier des Vauvettes

Aménagement lié aux démolitions (tranche 6)

Maître d'ouvrage : Ville de Vernouillet

L'opération suivante, initialement prévue en rubrique 6 (résidentialisation), est désormais transférée dans la rubrique aménagements et création d'espaces publics.

- Vernouillet – Quartier de la Tabellionne (Hors site)

Résidence Suffren – aménagement des abords
Maître d'ouvrage : Ville de Vernouillet

Equipements publics

Equipements publics participant à l'attractivité générale du quartier

Comme cela était prévu dans la Convention ANRU, des études ont été menées sur les besoins en matière d'équipements publics, et notamment d'équipements scolaires. Les conclusions de ces études ont conduit à faire évoluer de façon importante le programme initial.

Aux opérations initialement prévues dans la convention sont ajoutées les opérations suivantes :

- Dreux - Quartier des Rochelles (Clos Maillard)

Reconstruction de l'école du Clos Maillard
Maître d'ouvrage : Ville de Dreux

Réhabilitation de l'école F. Buisson
Maître d'ouvrage : Ville de Dreux

Démolition du CLSH Murger Bardin
Maître d'ouvrage : OPAC HD / Ville de Dreux

Démolition de l'école Condorcet
Maître d'ouvrage : Ville de Dreux

- Vernouillet - Quartier des Vauvettes

Réhabilitation du groupe scolaire Aragon
Maître d'ouvrage : Ville de Vernouillet

Démolition du Centre Social
Maître d'ouvrage : Ville de Vernouillet

Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

La Communauté d'Agglomération du Drouais a mené depuis septembre 2004 une étude sur « la définition et la mise en place d'une politique de développement commercial de l'agglomération drouaise ». Cette étude fait un état des lieux de la structure commerciale de l'agglomération et distingue les pôles commerciaux d'agglomération, les pôles commerciaux secondaires et les pôles de proximité.

Afin d'assurer un équilibre économique et géographique entre ces pôles, ce document fixe comme priorité le renforcement des pôles existants plutôt que la création de nouveaux.

Le périmètre de la convention ANRU ne comporte aucun pôle d'agglomération, ni de pôle secondaire. Le quartier du Lièvre d'Or possède par contre un pôle de proximité. Les interventions en matière de développement commercial se concentreront donc sur ce quartier et un projet de restructuration commerciale sera mené en partenariat avec l'EPARECA. Le projet d'aménagement du carrefour d'entrée de ville/ place commerciale a fait l'objet d'une saisine de l'EPARECA qui a reçu favorablement le dossier lors de son CA du 17 octobre 2006.

Un avenant appelé interviendra pour fixer les modalités de cette restructuration commerciale dans un délai d'un an.

Article 4 – Les contreparties cédées à la Foncière Logement

L'article 5 de la Convention, relatif aux contreparties cédées à la Foncière Logement, est remplacé par les dispositions suivantes :

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.

Les contreparties sont constituées de deux terrains :

- Vernouillet, terrain Louis, Quartier des Vauvettes, 40,73% des 11 490 m² SHON
- Dreux, Clos Maillard, Quartier des Rochelles, 14,82% des 20 236 m² SHON

Ces terrains sont détaillés dans l'annexe AFL (annexe 1.3). Cette annexe précise également les conditions de cession et de réalisation des contreparties.

Au total, les contreparties ainsi cédées représentent 24,21% des m² SHON créés par le projet de rénovation urbaine sur les quartiers du Clos Maillard et des Vauvettes.

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

Article 5 - L'échéancier de réalisation

La durée de réalisation globale du programme est prolongée d'une année ; elle porte donc jusqu'en 2009.

Article 6 – Le plan de financement des opérations de rénovation urbaine

L'article 7 de la convention est modifié comme suit :

La nouvelle annexe financière donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes.

Les lignes corrigées sont indiquées en rouge.

Les lignes ajoutées sont indiquées en bleu.

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 2 appliqué au coût de l'opération, elles sont plafonnées opération financière par opération financière telles que définie dans le même tableau. Elles sont fermes et définitives.

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global ferme et définitif de 61 309 745 € réparti selon la programmation prévisionnelle qui ressort des tableaux A et B de l'annexe 2.

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts « PRU » de la **Caisse des Dépôts et Consignations** estimée à 35 435 614 €. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts sont 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, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de

prêt. Les modalités de mise à disposition des fonds 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%.

L'intervention en fonds propres de la CDC s'élève par ailleurs à hauteur de 529 666 €. Une clause d'intéressement en faveur de l'Agence prévoit un réexamen du bilan financier des opérations pour tenir compte des nouvelles hypothèses liées à l'évolution du marché immobilier et permettre le cas échéant un ajustement à la baisse des subventions de l'Agence en cas d'évolution favorable du marché. Dans une telle hypothèse, les prêts de la CDC pourront également être revus à la baisse. Les maîtres d'ouvrage répondront favorablement à toute demande du délégué territorial relative au planning et fourniront à l'ANRU et à la Direction Régionale de la CDC les échéanciers physiques et financiers mis à jour au 30 novembre de chaque année.

L'engagement du **Département** s'entend pour un montant de 9 349 594 €.

Les financements de la **Région** atteignent le montant de 6 903 822 € conformément à la convention cadre de partenariat en faveur de la rénovation urbaine signée entre l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et la Région Centre. Ainsi, conformément à l'article 1 de cette convention, d'autres projets de rénovation urbaine ont été intégrés à la maquette financière « dépassant le strict périmètre des quartiers concernés ».

Le solde des financements restant à la charge des **Collectivités et des bailleurs** s'élève à 88 996 215 €.

Article 7 - Les opérations non subventionnées par l'ANRU

Cet article complète l'article 8 de la Convention, ainsi qu'il suit, par l'esprit de nouvelles actions, non financées par l'ANRU mais participant :

- soit à la restructuration d'un quartier ANRU ①
- soit à la reconstitution de l'offre locative sociale dans l'agglomération drouaise mais hors périmètre ANRU ②

①

- Dreux – Quartier des Rochelles (Clos Maillard)

- Reconstruction d'un Centre Social
- Réhabilitation / Réaménagement du gymnase existant
- Reconstruction d'un Plateau sportif

- Dreux – Quartier Kennedy (Bas Lièvre d'Or)

- Construction d'une Maison des Associations

- Dreux – Quartier Dunant (Les Oriels)

- Aménagement d'une voirie de désenclavement

- Vernouillet – Bois du Chapitre (tranche 1)

- Aménagement des espaces pour accueillir le programme de reconstruction.

②

- Vernouillet – Bois du Chapitre (tranche 2 et 3)

- Etudes et travaux de VRD, paysagement et espace public

- Boullay Thierry, Louvilliers en Drouais, Boullay Mivoie, Sainte Gemme Moronval

- Acquisition d'anciens corps de ferme pour permettre leur réhabilitation en logements locatifs sociaux (environ 16 logements)

- Saulnières

- Acquisition anciennes Forges : possibilité de créer 6 à 8 logements
- Acquisition du foncier « Le Relais » (environ 6 logements)

- Luray
- Acquisition foncière en vue de nouveaux logements locatifs sociaux Gas Bernier Tranche 2 (environ 6 logements).

Le financement de ces opérations par la Région est conditionné à la réalisation effective de logements locatifs sociaux.

Article 8 modifiant les articles 9, 10 et 12 relatifs au plan de relogement, aux mesures de développement économique et social, et au mode de financement.

8-1 Le Plan de Relogement

Les ménages de la Cité des Fleurs (Quartier des Rochelles - 96 logements), de l'ensemble Murger Bardin (Quartier des Rochelles - 140 logements) et des deux barres rue Léo Delibes (Quartier des Vauvettes – 70 logements) ont déjà été relogés par l'OPAC Habitat Drouais.

Cette expérience a permis à l'OPAC HD d'acquérir un savoir-faire et de formaliser une méthodologie en matière de conduite de relogements.

Celle-ci comprend plusieurs dimensions :

- L'information des locataires ;
- Le diagnostic social des familles ;
- La mise en œuvre des relogements : l'OPAC HD s'attache à répondre aux souhaits des familles en tenant compte de leur situation financière et typologique et de respecter l'objectif de reloger la moitié des ménages dans un logement neuf ou de moins de cinq ans.
- Le retour éventuel des familles dans les constructions neuves ;
- La gestion et l'entretien des immeubles pendant la période des relogements et la sécurisation des immeubles vides ;
- L'enquête de satisfaction auprès des ménages relogés.

Le dispositif Relogement actuel sera renforcé afin de poursuivre les relogements déjà initiés et de procéder aux nouveaux relogements induits par l'avenant par l'élaboration et la signature d'une Charte Partenariale du Relogement, associant les Villes, la Préfecture, l'OPAC HD et la SA HLM La Roseraie, dans un délai de 6 mois suivant la signature du présent avenant.

Le projet de Charte (annexé au dossier du CA de l'ANRU du 21 Mars 2007) prévoit :

1. la mise en place et les modalités de fonctionnement de plusieurs instances chargées du pilotage, du suivi et de la mise en œuvre des relogements :
 - **Un Comité de pilotage** composé des élus, des directeurs des organismes et de l'Etat.
 - **Un Comité Technique et de suivi social** : il sera composé des chargés de mission relogement, du chef d'agence, des responsables des attributions, des réservataires, des services sociaux, de la Préfecture et des institutions sociales (FSL, CAF).
 - **Une cellule relogement**, interne à l'OPAC HD qui aura pour rôle la mise en œuvre opérationnelle des relogements. Elle sera composée d'un chargé de mission relogement, d'un responsable d'antenne et d'un référent des services suivants : attribution, contentieux, technique, antenne locale et direction de la gestion locative.

L'enquête sociale, actuellement en cours de réalisation sur le quartier du Bas Lièvre d'Or, servira notamment d'appui pour l'élaboration du nouveau Plan de Relogement, et le prochain comité inter bailleurs organisé par la sous-préfecture sera l'occasion de définir plus précisément les modalités de fonctionnement de ce dispositif partenarial.

2. la contribution de chacun des partenaires en terme de mise à disposition pour le relogement de leur patrimoine et de leur contingent.

8-2 Les actions de développement économique et social

Ville de Dreux

Le conseil municipal de la Ville de Dreux a approuvé le 29 septembre 2005 une Charte de Gestion Urbaine de Proximité définissant les objectifs à atteindre, les enjeux, la composition des groupes de travail et du groupe de pilotage. Les partenaires de cette charte, la Ville de Dreux, la CAdD, l'OPAC Habitat Drouais, La Roseaie, l'association Multiservices ont poursuivi leur travail en commun et ont établi une convention de gestion urbaine de proximité, approuvée par le Conseil Municipal du 23 Mars 2006.

Ville de Vernouillet

La convention GUP de Vernouillet est en cours de validation et sera présentée pour signature des partenaires au second semestre 2007. Le diagnostic et les préconisations sont d'ores et déjà définis.

8-3 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence

Les demandes de subvention visant à confirmer opération physique par opération physique les opérations conventionnées décrites dans l'annexe financière, sont déposées en vue de leur instruction auprès du délégué territorial de l'Agence.

Les modalités de paiement convenues pour le versement des subventions de l'Agence sont définies par le règlement financier et comptable de l'Agence.

A cet égard, toute demande d'avance renouvelable par le maître d'ouvrage qui ne sera pas suivie d'exécution dans les conditions définies par le règlement financier et comptable, autorise l'Agence à en obtenir le reversement éventuel par compensation légale des dettes réciproques liquides certaines et exigibles qui seront nées entre eux conformément aux dispositions de l'article 1290 du code civil.

Article 9 – Annexe financière

La maquette financière prenant en compte les modifications portées ci-dessus sera annexée à cet avenant.

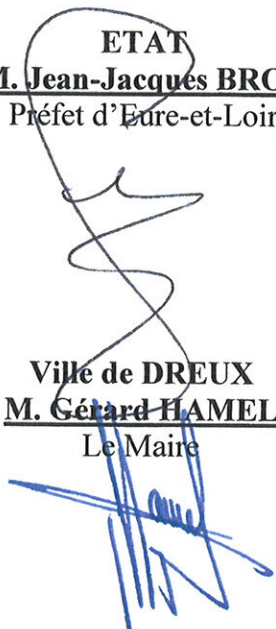
Article 10 – Application de la convention initiale

Les autres articles de la convention restent inchangés.

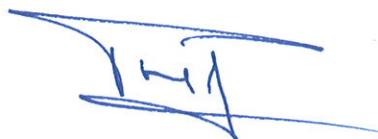
Cet avenant est signé par tous les signataires de la convention ANRU n°41.

Fait à Dreux, le 12 Novembre 2007.

ETAT
M. Jean-Jacques BROT
Préfet d'Eure-et-Loir



Agence Nationale de Rénovation Urbaine
M. Philippe VAN de MAELE
Le Directeur Général



Ville de DREUX
M. Gérard HAMEL
Le Maire




Ville de VERNOUILLET
M. Daniel FRARD
Le Maire



Communauté d'Agglomération du Drouais
M. Gérard HAMEL
Le Président



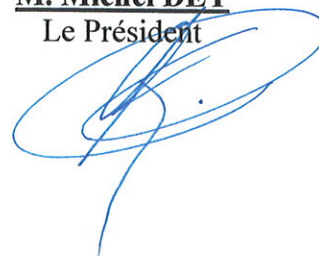
Société d'Aménagement et d'Équipement d'Eure-et-Loir
M. François CATEL
Le Président



OPAC Habitat Drouais
M. Philippe DRUJON
Le Directeur Général



ESH La Roseraie
M. Michel DEY
Le Président



Association Foncière Logement
M. Alain SIONNEAU
Le Président



Caisse des Dépôts et Consignations
M. Yves AGUITON
Le Directeur Régional

