

**AVENANT N°2
A LA CONVENTION DU 18 DECEMBRE 2004
AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE/VILLE D'ANGERS**

Vu la Convention signée le 18 décembre 2004 pour 5 ans avec l'ANRU concernant le projet de Rénovation Urbaine de la Ville d'Angers, notamment son article 15,

Vu la Revue de Projet réalisée le 17 février 2006,

VU les documents de référence et notamment le modèle type de convention arrêté par l'Agence version 2005,

Vu l'avis du Comité National d'Engagement du 1^{er} juin 2006,

Vu l'avenant n° 1 du 14 septembre 2006,

Il est convenu entre,

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée ANRU ou l'Agence, représentée par son Directeur Général Philippe VAN DE MAELE,

La Commune d'ANGERS représentée par le Maire, Jean-Claude ANTONINI, ci-après dénommé le porteur de projet,

Les bailleurs sociaux suivants :

- OPAC Angers Habitat
 - la SOCLOVA
 - Le Val de Loire
 - Le Toit Angevin
 - Logi Ouest
 - Anjou Castors,
- dénommés les maîtres d'ouvrage,

La Communauté d'agglomération du Grand Angers, ci après dénommée Angers Loire Métropole

La Caisse des Dépôts et Consignations

L'Association Foncière Logement

La SARA, Société d'Aménagement de la Région Angevine,

Le Préfet, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département

Ce qui suit

.../...

Le présent avenant à la convention signée avec la ville d'Angers le 18 décembre 2004 a été explicitement sollicité par le Comité d'Engagement et introduit dans la convention du 18 décembre 2004. Il concerne le quartier de la Roseraie.

Préambule :

Dans sa séance du 05 juillet 2004, le Comité National d'Engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine a donné un avis favorable à la rénovation urbaine des quartiers de Belle Beille, Grand Pigeon, Roseraie, Monplaisir et Verneau.

Le Conseil d'Administration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine a entériné, le 20 octobre 2004 le programme présenté par la Ville d'ANGERS, lui-même formalisé dans le cadre de la Convention-cadre signée le 18 décembre 2004.

Pour le quartier de la ROSERAIE, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine dans sa séance de juillet 2004, a demandé à la Ville d'ANGERS de présenter devant le Comité National d'Engagement un parti de rénovation urbaine pour ce quartier, répondant à des objectifs de diversification, et l'introduction, par la voie d'un avenant, d'un programme subventionné complémentaire. Le Comité National d'Engagement a incité à un travail plus approfondi dans une perspective plus ambitieuse en matière de mixité sociale, en tenant compte de l'opportunité et de l'impact du futur TCSP.

L'Agence avait pris acte de l'urgence de réalisations s'attachant à certaines opérations de réhabilitation de logements qui ont fait l'objet d'un financement dans le cadre de la Convention signée le 18 décembre 2004. Ces opérations de réhabilitation urgentes devaient être « programmées en cohérence avec la mise en œuvre à moyen terme d'un projet mettant en œuvre l'objectif de plus grande mixité demandée pour ce quartier ».

Le dossier d'avenant pour le quartier de la ROSERAIE a été déposé par la Ville d'ANGERS le 13 juillet 2005 ; il a fait l'objet d'un examen par le Comité National d'Engagement le 1er juin 2006.

La convention précitée ne présente pas de retard d'exécution et le premier bilan de mise en œuvre opérationnelle, attesté par la revue de projet organisé en février 2006, est positif.

Cet avenant est aussi l'occasion de désagréger certaines lignes du tableau financier de la convention initiale pour en identifier clairement les opérations et la maîtrise d'ouvrage concernée. La liste des lignes concernées et les modifications induites sont en annexe 1 de cet avenant. Cette clarification n'a aucune conséquence sur les enveloppes financières et leur répartition.

Article 1er – durée de la convention

L'Article 6 de la Convention initiale est modifié comme suit :

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU décrites au titre III ainsi que celui des opérations non subventionnées énumérées au titre IV, est celui indiqué dans les tableaux 2A de l'annexe 2. La convention couvre la période du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2010. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à réaliser les opérations dans le cadre de cet échéancier.

Article 2 – complément de programme subventionné par l'ANRU

L'article 4 de la Convention signée le 18 décembre 2004 est complété en tenant compte du programme complémentaire du quartier de la Roseraie, à savoir :

➤ L'article 4-1 sur l'ingénierie de projet est complété par un nouveau § : le chapitre « ingénierie et conduite de projet » sur le secteur Roseraie est financé aux taux indiqués sur le tableau B de l'annexe 2 modifié par le présent avenant. Le programme complémentaire d'ingénierie et de conduite de projet pour le quartier de la Roseraie s'élève à une base de financement prévisionnel de 1 391 664 €.

L'Article 4-2 portant sur le champ du logement locatif à caractère social est modifié comme suit :

➤ Le §1 est complété comme suit : Le programme de démolitions est complété par 88 logements sociaux pour la Roseraie et la sécurisation d'une démolition. Donc le programme complémentaire de démolitions pour le quartier de la Roseraie s'élève à une base de financement prévisionnel de 1 220 000 €.

Par conséquent, le nombre de démolitions passe à 980 au lieu de 892.

➤ Le §2 est complété comme suit : le programme de changement d'usage de logements sociaux est complété par 9 logements sociaux concernés supplémentaires
Le programme complémentaire de changements d'usage pour le quartier de la Roseraie s'élève à une base de financement prévisionnel de 600 000 €.

➤ Le §3 sur la reconstruction ou création de l'offre locative sociale est modifié en ce qui concerne l'équilibre des reconstructions-démolitions. Le programme Reconstructions est complété par 125 logements locatifs sociaux et la construction de 20 logements en accession à la propriété (PSLA)

Le présent avenant porte le financement des reconstructions à 995 (incluant 15 reconstructions au titre des changements d'usage, ces derniers ayant été financés par la convention initiale sans être intégrés dans le besoin de reconstitution de l'offre) au lieu de 870 dont :

- 795 PLUS CD
- 124 PLUS
- 76 PLA I dont 28 non affectés

Le taux de subvention concernant le financement des PLUS CD des 125 logements supplémentaires reconstruits du quartier de la Roseraie est de 12 %.

Le programme complémentaire de création de logements sociaux pour le quartier de la Roseraie s'élève à une base de financement prévisionnel de 16 671 000 €.

➤ Le §4 portant sur les réhabilitations est complété comme suit : « Un avenant viendra compléter ce programme » est supprimé et remplacé par « 2 249 logements sur la roseraie viennent compléter le programme initial ». Deux opérations de réhabilitation Palulos font l'objet d'une dérogation avec un plafond de travaux fixé à 20 000 € par logement ; il s'agit de la réhabilitation par ANGERS HABITAT de « l'îlot Nord » et « l'îlot Centre » en raison du besoin de réhabilitation plus lourd constaté sur ces ensembles.

Le programme complémentaire de réhabilitation de logements sociaux pour le quartier de la Roseraie s'élève à une base de financement prévisionnel de 28 527 480 €.

➤ §5 portant sur la résidentialisation : Le programme de résidentialisation est complété par 9 opérations représentant 1 966 logements.

Le programme complémentaire de résidentialisation de logements sociaux pour le quartier de la Roseraie s'élève à une base de financement prévisionnel de 12 002 167 €.

De même sur le chapitre « amélioration de la qualité de service », le programme initial est complété par 10 opérations représentant 1 765 logements dont une opération qui fait l'objet d'une dérogation avec un plafond de travaux fixé à 5 303 €.

Le programme complémentaire d'AQS pour le quartier de la Roseraie s'élève à une base de financement prévisionnel de 3 743 010 €.

➤ L'article 4-4 B) sur les équipements publics est complété par un nouveau § : la réalisation ou la restructuration des équipements publics nouveaux sur le secteur Roseraie sont financés aux taux indiqués sur le tableau B de l'annexe 2 modifié par le présent avenant.

Le programme complémentaire d'équipements et locaux associatifs pour le quartier de la Roseraie s'élève à une base de financement prévisionnel de 11 174 817 €.

S'agissant particulièrement de l'aménagement des espaces commerciaux et artisanaux le programme complémentaire pour le quartier de la Roseraie s'élève à une base de financement prévisionnel de 1 100 000 €.

➤ L'article 4-4 C) sur l'aménagement et la création des espaces publics est complété par un nouveau § : la réalisation ou la restructuration des équipements publics nouveaux sur le secteur Roseraie sont financés aux taux indiqués sur le tableau B de l'annexe 2 modifié par le présent avenant.. Le programme complémentaire d'aménagement et création d'espaces publics pour le quartier de la Roseraie s'élève à une base de financement prévisionnel de 12 207 541 €.

Article 3 – mixité sociale et diversification

Les articles 4 et 5 de la Convention initiale sont complétés comme suit :

Pour le quartier de la Roseraie, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine prend acte de la stratégie de diversification plus fondée sur les capacités d'évolution foncière par la définition d'îlots mutables à terme que sur la démolition de logements dont le volume reste modeste.

Cette stratégie s'appuie également sur des programmes de constructions diversifiés, dont 200 logements qui seront proposés à l'initiative privée, sur des ventes de logements HLM aux locataires.

Le programme de diversification est précisé ci-après, selon des objectifs quantifiés assortis d'un calendrier de réalisation.

La Ville d'ANGERS prend acte du souhait que le travail sur le partenariat privé puisse être développé, en particulier dans le contexte de la dynamique impulsée par l'arrivée du tramway dans le quartier.

a) constructions par la Foncière Logement :

La Ville d'ANGERS partage l'idée que l'Association Foncière doit pouvoir reconstruire et être présente sur les périmètres des quartiers "prioritaires" sur lesquels sont prévus des démolitions, et que le projet urbain doit répondre à **l'objectif impératif de mixité sociale sur ce quartier** ; en conséquence, la Ville d'ANGERS a proposé deux sites complémentaires sur le quartier de la Roseraie ; cette nouvelle proposition a été entérinée par le Comité Permanent de la Foncière et dans l'avenant n° 1 du 14 septembre 2006 :

1. **l'ilot "Maréchal Juin"** actuellement propriété de la Ville d'Angers, donc libre à la construction, digne d'intérêt car en front de l'axe principal et structurant du quartier : l'avenue Jean XXIII ; sur une surface totale au sol de 5 900 m² pour une SHON possible globale de 7 200 m² pouvant accueillir potentiellement plus de 80 logements au total. Cette parcelle opère un lien, à la couture d'une zone pavillonnaire et le cœur du quartier très proche d'habitat collectif de la Roseraie, et permet d'envisager harmonieusement une construction de R+1 et 2, jusqu'à R+3 à 5.
2 400 m² de SHON (soit 25 logements) sont réservés à la Foncière

Echéancier prévisionnel de réalisation :
Mise en chantier : 2008
Livraison : 2009

2. **avenue W. Churchill**, sur une emprise constructible de 1 450 m², pour une SHON estimée à 3 200 m² selon la morphologie de la construction qui intègre ou non un linéaire d'espace vert simple ou double (soit une trentaine de logements) ; opération située non loin de la future ligne du tramway en bordure d'un axe structurant du quartier ;

Echéancier prévisionnel de réalisation :
Mise en chantier : 2008
Livraison : 2009

b) constructions de la promotion privée :

- **L'ilot Maréchal Juin** compte un terrain de 5 900 m², une SHON possible de 7 200 m² qui serait décomposée en deux lots :

- un lot pour la Foncière de 2 400 m² (25 logements)
- un lot pour un promoteur privé de 4 800 m² (50 à 60 logements)

Echéancier prévisionnel de réalisation :
Mise en chantier : 2008
Livraison : 2009

- **l'ilot Maurois** serait composé de 4 plots sur un terrain de 1 000 m², une SHON possible de 950 m² qui serait décomposée pour :

- 750 m² pour l'habitat privé (une dizaine de logements)
- 200 pour l'activité (tertiaire essentiellement)

Echéancier prévisionnel de réalisation :
Mise en chantier : 2009
Livraison : 2010

- **l'ilot Bergson « ancienne RPA »** : l'assiette foncière de l'ancienne Résidence pour Personnes Agées représente un terrain de 6 000 m² pouvant accueillir 6 250 m² de SHON réservée exclusivement à la promotion privée en deux lots séparés par une voie de desserte :

- un lot de 1 620 m².
- un lot de 4 630 m² soit 70 à 80 logements

Echéancier prévisionnel de réalisation :
 Mise en chantier : 2008
 Livraison : 2009

- l'îlot Claude Bernard :

Il s'agit de l'assiette foncière de l'ancienne école Claude Bernard formant une parcelle de 9 850 m² qui potentiellement peut développer une SHON de 7 600 m² réservés de préférence à l'activité

Echéancier prévisionnel de réalisation :
 Mise en chantier : 2008
 Livraison : 2009

c) autre outil de diversification : la vente du patrimoine social de la Sem Soclova :

La part du patrimoine de la Soclova situé dans le quartier de la Roseraie peut représenter un risque potentiel pour la société, dans la mesure où une moindre attractivité du quartier, une dégradation de son image de marque, pourraient provoquer une vacance dans le parc et créer de ce fait une baisse de rentrée de loyers avec toutes les conséquences négatives habituelles sur les possibilités d'entretien et de réparations.

Afin d'éviter ce risque, le Conseil d'Administration de la SOCLOVA s'est donc engagé depuis 1999, date de démarrage de l'Opération de Renouvellement Urbain, dans une politique de rééquilibrage de la répartition géographique du patrimoine avec la mise en vente de différents immeubles.

Un premier immeuble a ainsi été mis en vente en 1994 au 14 square des Caléïdes (repère 12). Il était composé de 118 appartements. Tous les appartements sont aujourd'hui vendus et la copropriété vit bien.

Depuis deux autres immeubles ont été mis en vente en accord avec la Ville d'Angers. Ces ventes s'inscrivent dans une politique :

- ✓ de mixité sociale et d'occupation
- ✓ d'appropriation de leur habitat par les occupants.

Ces deux immeubles sont les suivants :

- * Résidence Winston Churchill
 11-13-15-17 square Winston Churchill
 Mise en vente en 1999
 Nombre total de logements : 68
- * Résidence Martin Luther King
 12-14-16-18 rue Luther King
 Mise en vente en 2004
 Nombre total de logements : 68

La mise en vente de ces résidences a été effectuée avec l'accord et le soutien de la Ville d'Angers selon le processus suivant : réalisation des travaux de conservation des immeubles (ravalement, étanchéité, travaux sur les ascenseurs, réseaux d'eau et parties communes), réalisation de travaux d'amélioration (remplacement des menuiseries extérieures) :

Avenant n° 2 à la Convention ANRU du 18/12/04- C.A. du 20 décembre 2006.

.../...

Le but de ces travaux est de fournir des prestations de qualité, de réduire le plus possible le besoin de travaux futurs et d'éviter les risques de dégradation de la résidence. Le processus repose également sur l'information approfondie des locataires en place et la mise en place d'une copropriété avant la mise en vente.

Il est à noter que les ventes de la résidence Luther King ont concerné essentiellement des habitants de la Roseraie.

La Convention initiale du 18.12.2004 reste applicable pour les actions complémentaires et actions d'accompagnement du programme du titre IV. et pour les engagements financiers des partenaires du titre V.

Article 4 – financement des opérations subventionnées par l'ANRU

L'article 7 est modifié comme suit :

Le tableau B de l'annexe 2 (modifié par le présent avenant) donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires de la présente convention et de ses avenants y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Il fait également apparaître les besoins de prêts renouvellement urbain (PRU) de la CDC. Les financements de la Caisse des Dépôts et Consignations s'entendent dans le cadre des caractéristiques des prêts au moment du démarrage des opérations concernées et de la disponibilité des enveloppes sur la durée du projet, ainsi que de la confirmation des décisions par les comités d'engagement de la CDC.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau B de l'annexe 2 (modifié par le présent avenant) 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 74 553 936 € ce qui correspond à une participation complémentaire par avenant de 21 607 908 € aux 52 946 028 € déjà conventionnés. Ces 74 553 936 € sont répartis selon la programmation prévisionnelle qui ressort des tableaux (modifiés par avenant) 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 96 609 846 €. Les décisions d'octroi des financements de la CDC 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.

D'autre part, la CDC mobilise en fonds propres 70 000 € par an pendant toute la durée de la convention afin de contribuer au financement de l'ingénierie de projet de la Ville d'Angers.

Les signataires s'engagent à ce que le plan de financement soit renégocié dès lors qu'une convention territoriale sera conclue avec la Région ou (et) le Département. Les participations complémentaires de la Région et du Département viendront en déduction de la participation de l'Agence.

Les prêts CIL mentionnés dans la maquette financière sont indiqués sous réserve de validation selon la procédure élaborée en concertation entre l'ANRU et l'UESL.

Article 5

La liste de composition des annexes est modifiée comme suit :
Le tableau 2b de l'annexe 2 est remplacé par le tableau joint au présent avenant (annexe 2)

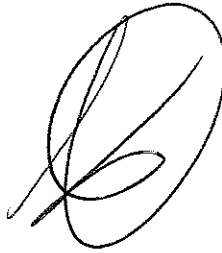
Fait à ANGERS, le 20 mars 2007

Le Directeur Général de
l'Agence Nationale Pour la
Rénovation Urbaine,



Philippe VAN DE MAELE

Le Maire d'Angers,



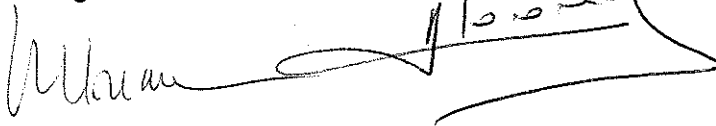
Jean-Claude ANTONINI

Le Préfet de Maine-et-Loire,




Jean-Claude VACHER

Pour le Président d'Angers
Loire Métropole
J.C.ANTONINI
La Vice-Présidente,
Et par Délégation



Michèle MOREAU

Le Président de l'Association
Foncière Logement,



Alain SIONNEAU

Le Directeur Régional Délégué
de la Caisse des Dépôts et
Consignations



Jean-Marcel MORISSET

Le Directeur de la S.A.
d'HLM le Val De Loire



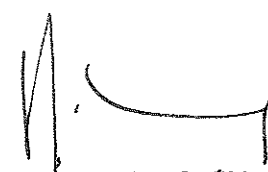
Francis STEPHAN

Le Président de
l'OPAC Angers Habitat



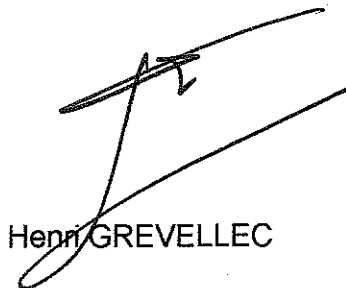
Jean-Claude BACHELOT

Le Président de la S.A. d'HLM
Le Toit Angevin



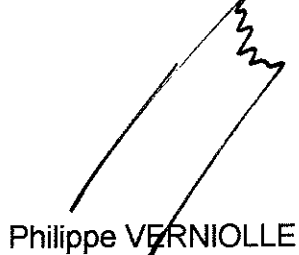
Joseph GIBOUIN

Le Directeur de la S.A. d'HLM
Logi Ouest



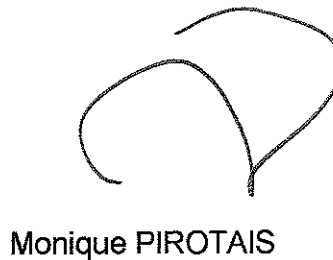
Henri GREVELLEC

Le Président
S.A. Anjou- Castors



Philippe VERNIOLLE

La Présidente de la S.E.M.
Soclova



Monique PIROTAIS

Pour le Président Directeur Général
de la SARA, J.C. ANTONINI
Et par Délégation, le Maire adjoint,



André DESPAGNET