DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET

DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LE GOL, SAINT-LOUIS

COFINANCE PAR L'ANRU

DANS LE CADRE DU NPNRU

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son directeur général, Monsieur Nicolas GRIVEL

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département, Monsieur Jacques BILLANT

La Commune de Saint-Louis, représentée par son Maire, Monsieur Patrick MALET, ci-après désigné « le porteur de projet[1] »

L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), représenté par son président, Monsieur Michel FONTAINE

La SEMADER, représentée par sa Directrice Générale, Madame Anne SERY

La SIDR, représentée par son Directeur Général, Monsieur Jacques DURAND

La SHLMR filiale du Groupe Action Logement représentée par son Directeur Général, Monsieur Gilles TARDY

Action Logement Services, représentée par sa Directrice du Renouvellement Urbain, Madame Delphine SANGODEYI, dûment habilitée, aux fins des présentes

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Caisse des Dépôts, représentée par sa Directrice Régionale, Madame Nathalie INFANTE

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée par le Préfet de La Réunion, Monsieur Jacques BILLANT

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

1 *Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)*

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

SOMMAIRE

PRÉAMBULE5

LES DÉFINITIONS6

TITRE I - LES QUARTIERS7

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN8

Article 1. Les éléments de contexte8

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain9

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville9

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet10

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation11

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet11

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain12

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain13

Article 4. La description du projet urbain13

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)13

Article 4.2 La description de la composition urbaine14

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux14

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité15

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle15

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité16

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions17

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet19

Article 7.1 La gouvernance19

Article 7.2 La conduite de projet20

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet22

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage23

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation25

Article 8. L'accompagnement du changement25

Article 8.1 Le projet de gestion26

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants27

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier29

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION30

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel30

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle30

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI41
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées42
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements43
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU43
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services43
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah43
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts43
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés43
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN44
Article 12.1 Le reporting annuel44
Article 12.3 Les points d'étape45
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF45
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet45
Article 13. Les modifications du projet45
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle46
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention46
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées46
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle46
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU46
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements47
Article 14.3 Le contrôle et les audits47
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage47
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention48
Article 14.6 Le traitement des litiges48
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES49
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet49
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers49
Article 17.1 Communication49
Article 17.2 Signalétique50
TABLE DES ANNEXES51

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - A – présentation du projet ;
  - B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
  - C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  - D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de la commune de Saint-Louis n°225-6974001 cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par les comités d'engagement du 05 septembre 2018 et 9 octobre 2019

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques[2].

2 *Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.*

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

LES DÉFINITIONS

- **Le « porteur de projet »** est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

- **Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet »,** représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

- **Le « programme », ou « programme urbain »,** est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.

- **L' « opération »**, action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

- **Le « maître d'ouvrage »** est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les « concours financiers » de l'ANRU**, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.

- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Vile Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre. ***Le porteur de projet n'étant pas lauréat du PIA, les articles concernés sont sans objet.***

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier suivant :

- Le quartier d'intérêt national, identifié dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain :

Nom : Le Gol
Code : QP974001
Commune : Saint-Louis
Département : 974 – La Réunion

Un plan de situation du périmètre du quartier est présenté en Annexe A.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

La commune de Saint-Louis

La commune de Saint-Louis est située sur la côte sud-ouest « sous le vent », à 10 kilomètres de Saint-Pierre (ville centre de l'agglomération) et à 73 kilomètres de Saint-Denis (chef-lieu du Département). D'une superficie totale de 9 923 hectares (3,9% du territoire de l'île), la commune est la cinquième de l'île en importance démographique (52 523 habitants au 1er janvier 2011).
Saint-Louis s'étire sur une superficie de presque 10 000 hectares. L'espace géographique communal s'étale du littoral jusqu'à la forêt primaire des hauts de l'île, en traversant une multitude de paysages, ce qui lui confère une mosaïque de villes et de villages ruraux.

A l'image de certaines communes réunionnaises, la géographie de Saint-Louis présente de grands contrastes, tant au niveau topographique que pluviométrique, climatique, géographique ou humain.
La partie agglomérée historique de Saint-Louis se situe entre l'étang marécageux du Gol, le plateau du Gol à l'Ouest et la plaine agricole des Aloès à l'Est. La ville s'est étendue vers le Nord entre les ravines.
Ainsi sur un même territoire coexistent des entités territoriales très différentes en termes d'organisation spatiale, de morphologie, de vocation des espaces, de fonctionnement des quartiers, de sociologie des populations, des modes de vie et d'organisation de l'activité économique.
La stratégie globale du Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 11 mars 2014, avec pour objectif principal d'organiser le territoire qui comptera 62 000 habitants d'ici 2025 (perspective d'accueillir 7 à 8 000 personnes de plus, soit 15% de plus qu'aujourd'hui).

La commune de Saint-Louis est membre de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) qui regroupe 6 communes (Saint-Pierre, Saint-Louis, L'Etang Salé, Petite Ile, Cilaos et Les Avirons). La CIVIS, constitue avec la Communauté d'Agglomération du Sud (CASUD) l'entité GRAND SUD qui correspond à la Micro Région Sud définie par le SAR. L'émergence de ce grand bassin de vie SUD, conduit la commune de Saint-Louis à déterminer l'aménagement de son territoire au sein d'un ensemble géographique, social, économique et environnemental plus large.

La commune compte 5 Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), dont Le Gol :

- La Rivière, 1 467 habitants
- Le Centre Ville, 8 732 habitants
- Roches Maigres, 3 534 habitants
- Bois de Nèfles Coco, 2 137 habitants
- Le Gol, 2 996 habitants dans le QPV et 5 500 sur le périmètre NPNRU.

33% de la population saint-louisienne est ainsi en QPV.

Le quartier du Gol

Le quartier du Gol est délimité sur son flanc Est par la ravine du même nom, au Nord et à l'Ouest par des champs de canne à sucre s'étalant à perte de vue et au Sud par l'Usine du Gol, qui marque l'entrée de ville.

Un quartier enclavé

Ce quartier est connecté en trois points au reste de la ville :

- Le rond-point Pasteur au Sud permet de rejoindre l'avenue principale d'une part et le rond-point de l'usine d'autre part menant ainsi à la RN1.
- Toujours au Sud, la rue du général de Gaulle franchit la ravine du Gol (radier des trois ravines) et rejoint les quartiers Nord : Maison rouge, Roches Maigres et Plateau Goyaves.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

- Enfin, tout au Nord du quartier, une route file à travers les champs de canne et la montagne pour rejoindre le village de Bellevue.

L'entité urbaine du Gol habitée souffre d'un manque de connexions avec le reste de la ville. Aucune relation n'existe avec la ravine du Gol et le radier des trois ravines est perçu uniquement comme un facteur de risque d'inondation. De plus, l'implantation de l'usine repousse les accès au quartier à la seule rue Pasteur. La construction de la RN1 a coupé les liaisons avec l'étang du même nom et le bord de mer.

Un patrimoine historique au fondement de l'identité du quartier

Le quartier du Gol est doté d'un patrimoine particulier, en lien fort avec son histoire sucrière. Le quartier dispose d'un patrimoine historique important dont le temple Pandialé (plus vieux temple de La Réunion, inscrit aux monuments historiques).

Il subsiste dans le périmètre d'étude du NPNRU un certain nombre de vestiges patrimoniaux, témoins de l'histoire du quartier et de différentes natures, tels que :

- Les cabanons, et le Camp du Gol dans son ensemble
- Le cimetière du Père Lafosse
- La maison de quarantaine (ancien hôpital malgache)
- Le temple Pandialee (inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques)
- L'aqueduc (inscrit au titre des monuments historiques) et les autres traces d'ouvrages hydrauliques
- Le pont ferré
- Le canal Chabrier
- Le pont avec arches en pierre

Au-delà de ces éléments physiques, il existe aussi un patrimoine mémoriel et cultuel très fort en lien avec l'histoire de l'usine et des engagés. Les descendants de ces derniers en grande partie, continuent à habiter le quartier et font vivre les traditions de leurs ancêtres au travers de leurs pratiques coutumières et cultuelles.

Ce n'est qu'à partir des années 1960 que le quartier évolue sans lien avec l'usine sucrière et connaît un fort développement de l'habitat, avec la réalisation de lotissements, puis d'une importante opération de logements sociaux, dont la cité KAYAMB (192 logements).

Le quartier du Gol, comme l'ensemble du territoire saint-louisien est sous-doté en équipement public. Hormis les 2 sites industriels et la présence d'un petit commerce de proximité, il n'existe pas d'activité économique sur le quartier.

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

Conformément à la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine engageant la réforme de la politique de la ville et de la géographie prioritaire, la ville de Saint-Louis, l'Etat et leurs partenaires, ont élaboré le contrat de ville pour la période 2015-2020. Ce nouveau contrat de ville, signé le 16 décembre 2015, constitue le document cadre de la stratégie politique de la ville à déployer sur le territoire communal en faveur des 5 quartiers prioritaires cités précédemment. Il est construit autour de 4 piliers :

1. La consolidation de la cohésion sociale
2. L'amélioration du cadre de vie et du renouvellement urbain
3. Le traitement du développement économique et de l'emploi
4. L'éducation à la citoyenneté et à la laïcité

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Le NPNRU du Gol s'inscrit dans le cadre du pilier « L'amélioration du cadre de vie et renouvellement urbain » qui fixe les grandes lignes des interventions urbaines à mener dans les quartiers prioritaires de la commune. Les enjeux définis pour ce pilier sont les suivants :

- Le territoire communal comme un ensemble relié et non fragmenté ;
- La propreté et l'entretien du quartier ;
- Espaces publics et maisons de quartier.

En cohérence avec ces enjeux, les orientations stratégiques du projet NPNRU sont de :

- restructurer et ré-équilibrer l'offre de logements et proposer davantage de mixité ;

- désenclaver le quartier, fluidifier la circulation, relier le quartier au centre ville ;

- travailler sur la propreté, l'entretien et l'embellissement du quartier avec l'ensemble des parties prenantes, dans le cadre de la GUP mais aussi des opérations d'aménagement et des espaces publics à venir ;

- créer des espaces et des équipements publics de proximité mais contribuant au changement d'image et au rayonnement du quartier, et par ricochet de Saint-Louis.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Les objectifs exposés ci-dessous seront traduits sous la forme d'un tableau de bord avec indicateur de suivi qui sera présenté à la prochaine revue de projet.

Saint-Louis a choisi comme slogan de son projet de NPNRU : « LE GOL I DEKOL ».

Ce slogan est né d'une proposition travaillée avec les habitants qui l'ont choisi par un vote à la majorité. Il s'agit d 'une expression créole pouvant signifier que *le Gol prend son envol* en montrant l'humain les bras levés au centre de deux pictogrammes représentant le végétal et le bâti. Ce slogan traduit la volonté d'une ambition de projet urbain en favorisant l'épanouissement humain.

Le projet de renouvellement urbain permettra de transformer en profondeur l'image du quartier, de l'inscrire dans un projet de développement de quartier à l'échelle du territoire.

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques. Ces objectifs donneront lieu à un tableau de bord d'indicateurs en cours d'élaboration et qui sera présenté lors de la première revue de projet. Seront ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

A partir des enjeux posés dans le protocole de préfiguration, les études et les phases de concertation menées ont permis d'établir un projet cohérent et partagé avec :

- la vision politique de la collectivité sur le renouveau de ce quartier,
- les moyens opérationnels et financiers des bailleurs sociaux impliqués sur le territoire (Semader, Sidr, Shlmr),
- l'ensemble des parties prenantes lors des différentes phases de concertation et notamment celles avec le Conseil Citoyen, les habitants et les usagers du quartier.

Les objectifs urbains définis sont regroupés autour de 2 thématiques :

1. Réparer, développer, programmer

- La cité Kayamb est restructurée, une partie des logements est démolie et l'autre partie résidentialisée pour permettre l'ouverture de la cité sur le quartier mais aussi vers le grand paysage et les nouvelles écoles.
- Une nouvelle offre d'habitat est proposée dans le QPV (secteur Piment) et à proximité immédiate du QPV (secteurs Bellevue et Collège).
- L'offre d'équipements publics se structure pour répondre aux attentes des habitants et contribuer à l'ouverture et au rayonnement du quartier.
- Une nouvelle offre scolaire pour une meilleure réussite éducative avec la démolition et la reconstruction des écoles Edmond Albius et Sarda Guarrigua.
- Les espaces publics sont déclinés dans une volonté d'offrir des espaces pour tous.

Objectifs incontournables concernées :

- Augmenter la diversité de l'habitat
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées
- Favoriser la mixité fonctionnelle

2. Reconnecter, désenclaver, fluidifier

- L'Avenue Pasteur est réaménagée pour devenir un véritable axe structurant pour le quartier desservant le collège.
- Le TCSP est prolongé dans le centre du quartier via l'Avenue Pasteur.
- La Rue de Paris est transformée avec une circulation pacifiée et sécurisée.

Objectifs incontournables concernées :

- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

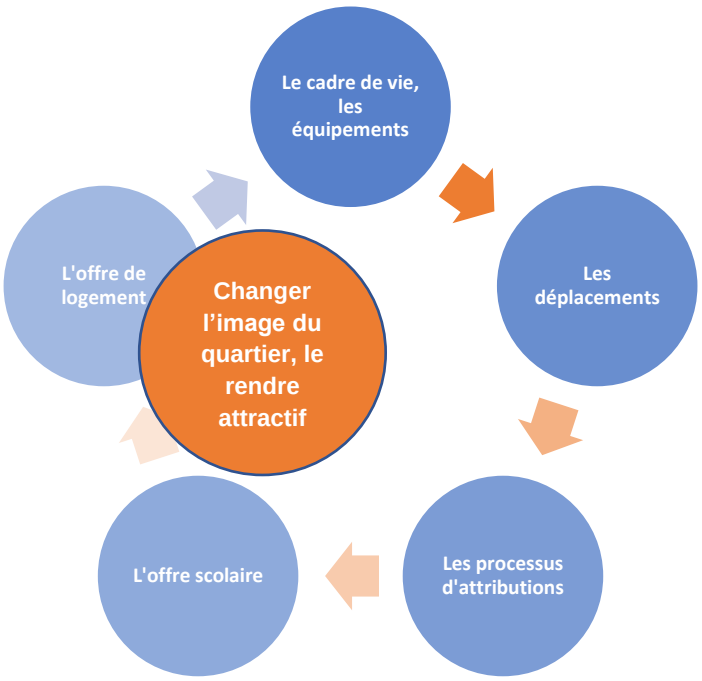
Le quartier du Gol n'est pas concerné par cet article.

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.
Les leviers conditionnant la réussite du NPNRU et le changement d'image du quartier pour le rendre plus attractif sont schématisés par la figure ci-dessous :



Les principaux facteurs clés de réussite du projet urbain proposé pour le Gol sont ainsi :

- Le prolongement de la voie du TCSP de l'entrée de ville (rond-point du Gol) jusqu'au cœur du quartier, au niveau de l'école Pablo Picasso permettant de désenclaver le quartier et permettre de meilleures connexions avec les zones d'emploi de l'agglomération ;
- La réalisation d'équipements structurants nécessaire au développement et au rayonnement du quartier (gymnase et maison des associations, centre culturel, maison de service public) ;
- La révision de la carte scolaire pour plus de mixité et une meilleure attractivité de l'offre scolaire ;
- La mixité et la réussite scolaire en apportant des conditions favorables sur l'attractivité de l'offre scolaire (désenclavement et desserte sécurisée du collège, démolition – reconstruction des écoles) ;
- Le réaménagement complet de l'Avenue Pasteur et la reconnexion du collège au quartier par le prolongement de cette voie ;
- La mise en œuvre de la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique (PTRE) pilotée par la Civis dans le cadre du dispositif Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV) pour accompagner les ménages propriétaires en situation de précarité énergétique dans des travaux de rénovation énergétique de leur logement ;
- La mise en œuvre du dispositif Village Solaire de la Civis dans le cadre du dispositif de l'ADEME permettant à des ménages d'acquérir un chauffe-eau solaire pour la production d'eau chaude.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

L'excellence recherchée sur le projet doit permettre au quartier d'atteindre un niveau de service et de qualité au moins équivalent aux quartiers les plus favorisés de l'intercommunalité.

Les objectifs d'excellence sont ainsi de mobiliser l'ensemble des leviers politiques, financiers, sociaux, techniques pour changer l'image du quartier, tendre vers plus de mixité, améliorer la réussite scolaire et faire du GoI un exemple et une motivation pour de nouveaux projets sur Saint-Louis.

Ces objectifs d'excellence se traduisent par les objectifs opérationnels suivants :

- S'engager dans la démarche d'Ecoquartier initiée par la collectivité ;
- Continuer la démarche de concertation engagée lors de la phase du protocole ;
- Accompagner les habitants dans le changement du quartier et dans l'appropriation des nouveaux aménagements ;
- Accompagner les services de la collectivité pour une meilleure transversalité et travailler en mode projet autour des différentes opérations ;
- Travailler sur l'efficacité énergétique et la transition écologique sur les logements et les équipements du quartier.

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maitres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

- L'intervention sur le patrimoine bâti et la diversification de l'habitat :
    - La démolition de 92 logements de la cité Kayamb (Semader) au profit d'espace public restant à qualifier.
    - La résidentialisation (en financement ANRU) et la réhabilitation (financement LBU) de 100 logements de la cité Kayamb (Semader).
    - La résidentialisation (en financement ANRU) et la réhabilitation (financement LBU) de 58 logements (39 logements collectifs et 19 logements individuels) de la résidence Kerkenna (Sidr).
    - Le potentiel pour la construction d'une offre nouvelle de 262 logements : 102 logements sociaux, 132 logements en PSLA/PTZ, 28 logements privés.
- L'intervention sur les équipements publics :
    - Avec financement Anru :
        - La démolition / reconstruction des écoles Edmond Albius et Sarda Garrigua.
        - Le regroupement des 2 écoles maternelles Piment et Edmond Albius.
        - La construction d'un gymnase et d'une maison des associations.
    - La couverture du plateau sportif du collège (hors financement ANRU),
    - La réhabilitation du plateau sportif écoles (hors financement ANRU),
    - La réhabilitation de la maison du projet (hors financement ANRU),
    - La réalisation d'un centre culturel (hors financement ANRU),
    - La création d'une maison de service public (hors financement ANRU).
- La requalification de l'espace public et paysagé :

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

- La requalification de l'axe structurant Avenue Pasteur (financement ANRU) et le prolongement de cette voie pour raccrocher le collège au quartier (hors financement ANRU).
- En financement Anru :
  - Le traitement de l'espace libéré par la démolition des logements de la cité Kayamb.
  - L'aménagement du secteur Piment,
- La création de places publiques en plusieurs lieux du quartier, ponctuant l'Avenue Pasteur (hors financement ANRU).
- Le prolongement de l'arrivée du TCSP en cœur de quartier (hors financement ANRU).
- La requalification de la Rue de Paris (hors financement ANRU).
- Des liaisons douces traversant le site d'Est en Ouest (hors financement ANRU).

- L'aménagement de l'entrée du quartier (hors financement ANRU):
  - La ré-organisation des flux en entrée de quartier avec notamment le passage du TCSP.
  - Des équipements publics structurants.
  - La transformation de la rue principale d'une logique routière à une logique urbaine.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Les grands principes d'aménagement urbain retenus sont déclinés comme suit :
La requalification de l'Avenue Pasteur est la colonne vertébrale du projet urbain, permettant d'en faire un axe structuré transformé en véritable voie urbaine paysagère de bas en haut du quartier et jalonnée tout au long par des places publiques : il s'agit de passer d'une logique routière à une logique urbaine. Son prolongement permet de raccrocher enfin le collège au reste du quartier. La rue de Paris pourra ainsi être requalifiée.
Le prolongement du TSCP du rond-point du Gol au rond-point de l'école Pablo Picasso, en cœur de quartier, va permettre de mieux desservir le quartier et de favoriser les entrées et sorties.
Les emprises libérées suite à la démolition d'une partie des logements de la cité Kayamb sont destinées à la création d'équipements ou d'espaces publics dont la programmation reste à arbitrer et qualifier.
La diversification de l'habitat va se faire au travers d'une offre nouvelle de 262 logements, répartis sur différents secteurs : le collège, Piment et Bellevue.
Des équipements publics structurants (gymnase et maison des associations, centre culturel, salle des fêtes, maison de service public) seront construits en entrée de quartier pour permettre une meilleure proximité et facilité d'accès ainsi qu'un rayonnement au-delà du seul quartier.
Les écoles Edmond Albius et Sarda Garriga seront démolies et reconstruites.
Des liaisons douces vont traverser le site d'Est en Ouest, pour conforter les cheminements existants et permettre plus de déplacement en mode doux.

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis concerne 92 logements de la cité Kayamb. Ce nombre peut être amené à légèrement évoluer en fonction du parti qui sera retenu sur l'aménagement de la zone Kayamb.
La reconstitution de l'offre se fera dans le cadre d'opérations mixtes avec des financements de droit commun (FRAFU, RHI) en dehors du périmètre QPV (Bellevue, Collège) et dans la zone Piment

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

(validé par le CE du 5 septembre 2018) afin de maintenir le taux de logements locatifs sociaux du QPV et du GOL à environ 35%.

- La reconstitution se fera au 1 pour 1.
- Une offre à loyer abordable qui sera reconstituée avec 60% de LLTS.
- Les nouveaux programmes inclus en phase 1 peuvent aider au relogement des ménages choisissant de rester sur le quartier, mais pas exclusivement.
- D'autres opérations, situées proches de services viendront compléter la reconstitution de l'offre démolie. Ces opérations seront à identifier dans le cadre de la stratégie habitat à l'échelle communale et intercommunale.

La localisation de ces opérations est présentée en annexe A.

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

L'un des enjeux de la stratégie habitat sur le volet de la diversification résidentielle pour le quartier du Gol est relatif à la situation d'un marché immobilier privé à réactiver, et en premier lieu en faveur des ménages locaux. Pour ce faire, la demande, principalement endogène, est à solvabiliser par des produits adaptés à court terme :

→ Produits cibles à court terme : accession progressive à la propriété, logement locatif de qualité (T2-T3)
→ Montages spécifiques à définir pour solvabiliser les clientèles les plus modestes

Et de même, l'attractivité résidentielle est à valoriser à l'issue d'une première séquence du PRU par :

→ L'introduction de produits rares sur le marché et recherchés (exemple : lot à bâtir),
→ Des formes urbaines qualitatives et différentes.

Les **orientations programmatiques** portent sur l'augmentation de la diversité de l'habitat. Les enjeux de diversification concernent en premier lieu le parc social existant, composé aux deux tiers de grands logements. Il concentre les familles nombreuses à ressources très modestes dans un environnement à dominante d'accession à la propriété.
En ce sens, la démolition partielle de la cité Kayamb permettra de réduire cette offre spécialisée et de la reconfigurer pour une meilleure intégration dans le marché de l'habitat.
Au sein du quartier, de nouvelles opérations locatives pourront par ailleurs être programmées, selon un triple objectif :

→ Opérer un rééquilibrage sur les petites typologies avec des formes d'habitat privilégiant du collectif intermédiaire et des maisons en bande
→ Constituer une offre familiale intégrée dans des opérations mixtes
→ Développer des produits locatifs qui font aujourd'hui défaut à la commune (séniors, jeunes en mobilité)

Par ailleurs, le projet devra s'inscrire dans un marché immobilier local aujourd'hui peu actif, et endogène. Les produits seront à orienter vers de nouvelles formes d'habitat permettant une accession progressive à la propriété, voire des lots à bâtir sur des terrains réduits, pour des maisons individuelles

En termes de programmation, le principe retenu est celui d'une intervention par grande séquence de projet :

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

- Première séquence : une programmation à dominante locative publique au regard d'un marché privé aujourd'hui atone et pour reconstituer une partie de l'offre démolie
  - → Un enjeu de grande qualité architecturale pour différencier les programmes et de densités maîtrisées pour leur plus grande intégration
  - → La réponse aux besoins de relogement
  - → La prise en compte des besoins spécifiques mal couverts
  - → Une amorce de produits d'accession : accession progressive à la propriété, promotion privée (opérations tests, bien localisées)
- Seconde séquence : une programmation à dominante accession
  - → Une accession portée principalement par des maisons en bande et lots à bâtir pour des maisons individuelles
  - → Le déploiement d'une accession abordable BRS
  - → La commercialisation de produits libres (lots à bâtir, petits collectifs de standing, villas groupées)
  - → Une contribution aux besoins en LLS de la CIVIS

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- 1900 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à la SHLMR, filiale du groupe Action Logement. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.
- et à 18 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 18% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :

  - 18 droits de réservation correspondant à 20 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.
Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement,

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document[3] est annexé à la présente convention (annexe D1).
Dans ce cadre, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :
  - élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
  - assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
  - conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,
- En matière d'attributions, prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

La CIL a été installée par le Préfet et le Président de la Civis le 12 juin 2018.

Les orientations générales pour la CIA retenues par la Civis pour la mixité sociale sur ses territoires

- **Viser un rééquilibrage géographique des attributions au 1er quartile de revenus, qui implique tous les territoires et les bailleurs à hauteur de leur potentiel.**
  Il s'agira de viser un taux de satisfaction des demandes des ménages fragiles à hauteur de 25 % minimum des attributions globales, et proposer des attributions mieux réparties sur le territoire. La mobilisation de tous les territoires doit notamment permettre d'atteindre l'enjeu de rééquilibrage de l'accueil des publics les plus fragiles, auquel contribueront également les projets NPRU et de recomposition de l'offre.
- **Viser le maintien et l'accueil de ménages moins fragiles dans les QPV, avec une attention particulière aux 3ème et 4ème quartile de revenus.**
  Les demandeurs du 2ème quartile ont des revenus qui restent pour la majorité en dessous du seuil de pauvreté. Il s'agit donc aussi de ménages fragiles. Dans un deuxième temps, l'étude des demandes et des attributions de ce public représentera un enjeu dans la recherche de la mixité.
- **Clarifier la définition des publics prioritaires et s'outiller pour améliorer les réponses à apporter.**

3 *Dans le cas particulier où une « convention d'équilibre territorial » ou « CET » est déjà signée sur le territoire concerné par la présente convention pluriannuelle, ou que le projet de CET est suffisamment abouti sur le fond (c'est-à-dire que la politique des attributions et sa déclinaison sur les quartiers en renouvellement urbain y apparaissent clairement), alors la CET peut être annexée à la présente convention en lieu et place du document cadre fixant les attributions en matière d'attribution.*

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Les partenaires ont mis en évidence une défaillance dans les processus d'*« identification / labellisation »* de ces ménages, qui amène à relativiser la mauvaise prise en charge traduite dans les données du SNE. L'objectif est donc dans un premier temps de consolider les données avant de définir précisément les pistes d'amélioration. La grille de cotation mise en place dans le PDALHPD pourra servir de référence, en clarifiant au préalable les champs de recoupement avec les publics prioritaires de l'article L.441-1 du CCH.

- **Fixer des conditions de réussite qui doivent se traduire par des engagements.**
  Les stratégies d'adaptation et de développement de l'offre sont liées aux programmes d'actions du PLH, du NPRU (reconstitution, résidentialisations, réhabilitations), et du PDU (document en cours d'élaboration), avec en particulier : une politique foncière pour le développement de l'offre nouvelle hors QPV, des aides pour favoriser les bas loyers, des partenariats organisés pour l'accompagnement des ménages.
- **Affiner l'approche territoriale des fragilités, intégrer la notion de « *bon fonctionnement des opérations* ».**
  La distinction QPV / hors QPV permet de répondre aux objectifs de la Loi. Une première approche a permis de hiérarchiser plus finement les fragilités au sein du territoire. Elle est à améliorer, avec les données OPS notamment. Les partenaires reconnaissent qu'il serait pertinent de travailler à l'échelle des opérations en intégrant des informations dépassant le seul critère de revenus.
- **Conduire une démarche d'évaluation et d'amélioration continue.**
  Des outils de suivi à mettre en œuvre pour fiabiliser l'analyse et un programme de travail à décliner : pour fiabiliser les sources de données, pour affiner les objectifs d'attributions ainsi que pour assurer le suivi de la mise en œuvre opérationnelle des orientations.

<u>Les orientations pour le relogement dans le cadre du NPNRU</u>

Tout conventionnement avec l'ANRU est soumis à la mise en œuvre d'un processus de relogement de qualité qui doit s'inscrire dans le cadre des orientations stratégiques d'attributions portées par la CIL de la CIVIS et doit contribuer à l'objectif de mixité et d'équilibre territorial du peuplement tel que défini dans la Convention Intercommunale des Attributions (CIA).

Le relogement vise donc en priorité :
- un parcours résidentiel positif des ménages,
- une dynamique d'insertion par le logement des ménages en difficulté,
- une contribution à la mixité sociale.

Les objectifs et principes en termes de qualité du relogement, au regard d'un impact financier maitrisé pour les ménages concernés :
- Priorité aux « relogés » dans la gestion des candidatures
- Prise en compte des objectifs de mixité territoriale du peuplement instaurés par la Convention Intercommunale des Attributions (CIA)
- Recherche en priorité de l'application des principes du relogement positif
- L'offre neuve et récente en priorité (pour la minoration de loyer ANRU)
- Assurer aux ménages qui le souhaitent la possibilité d'un projet résidentiel intercommunal

Les conditions d'accompagnement des ménages :
- L'analyse de la demande pour la prise en compte des souhaits et besoins
- Les propositions de logements se font en fonction de l'offre mobilisable (disponibilité des produits recherchés), de la nécessité de rééquilibrage des territoires et des capacités des ménages (financières et d'intégration) : principe de réalité
- Le bailleur concerné et les bailleurs signataires s'engagent à proposer des logements au moins équivalents à ceux quittés
- Un principe de soutenabilité financière pour les ménages
- L'accompagnement des locataires, tant au niveau collectif qu'individuel, fera l'objet d'actions spécifiques tout au long du relogement.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

- Les mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (A.S.L.L.) pilotées par la CIVIS seront mobilisées autant que de besoins. Pour accompagner les personnes en favorisant leur intégration dans leur nouvel environnement.

Les conditions de pilotage, suivi, évaluation du relogement :
- La « *commission intercommunale de coordination des attributions / relogements* » sera le lieu de rencontre des enjeux de la CIL / CIA et des impératifs de relogement
- Cette commission suivra le processus d'accompagnement des ménages, en travaillant sur les propositions de candidats au relogement en amont des CAL, en élaborant les outils de suivi et de bilan/évaluation du relogement.

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution avant fin 2019 afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décris ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le dispositif de coordination et de pilotage stratégique

Le Maire de Saint-Louis assure le portage politique du projet. Aux côtés du préfet (ou de son représentant), il co-préside le comité de pilotage du NPNRU qui rassemble l'ensemble des partenaires du projet.

La mobilisation de l'ensemble des partenaires durant la phase de mise en œuvre du protocole de préfiguration a permis de structurer une organisation collective stratégique efficiente, qui sera poursuivie et approfondie lors de la mise en œuvre du NPNRU.

En conséquence, l'instance stratégique de pilotage du NPNRU Le Gol sera la suivante :

- Comité de pilotage du NPRU
  - → **Objet** : assure le pilotage stratégique et opérationnel du projet de renouvellement urbain conformément à la convention pluriannuelle partenariale signée. Cette instance permettra de fixer les orientations stratégiques à suivre et d'assurer la mise en œuvre du projet, en mesurant l'avancement et l'exécution des projets contractualisés, arbitrant sur les sujets de coordination partenariaux et les ajustements nécessaires au bon déploiement opérationnel et financier du projet.
  - → **Composition** :
    - le Préfet ou son représentant,
    - le sous-préfet à la cohésion sociale ou son représentant,
    - le Président de la Civis ou son représentant,
    - le Maire de la commune de Saint-Louis ou son représentant,
    - l'élu déléguée au Contrat de Ville,
    - la Directrice Générale des Services de la Commune de Saint-Louis,
    - la Direction de projet du NPNRU Le Gol.

    Il rassemblera par ailleurs l'ensemble des signataires et partenaires de la convention pluriannuelle ou leurs représentants : Conseil Régional, Conseil Départemental, Caisse des Dépôts et Consignation, Bailleurs, Action logement, Conseils citoyens, Services de la Ville et de la CIVIS, et autres partenaires.
  - → **Fréquence** : à minima 1 fois / an

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Le dispositif de coordination et de pilotage opérationnel

Le dispositif prévu pour le pilotage du NPRU de Saint-Louis s'inscrit dans la continuité de la conduite de projet menée durant la phase de mise en œuvre du protocole de préfiguration.

L'instance mise en place sera la suivante :

- **Comité technique NPNRU**

→ **Objet** : permet la coordination opérationnelle et technique du NPNRU Le Gol. Il permet d'assurer le suivi et le pilotage régulier du projet, d'avoir un arbitrage technique en préparation des instances décisionnelles, d'identifier les points de vigilance et les actions à engager pour assurer le respect des objectifs opérationnels.

→ **Participants** :

- La Direction de Projet du NPNRU Le Gol,
- Le directeur de la Politique de la Ville de la commune de Saint-Louis,
- Le chargé de mission ANRU de la DEAL
- Le représentant de la Civis,
- Le représentant de chaque bailleur concerné,
- Le correspondant ANRU de la CDC,
- Le représentant du Conseil Citoyen,
- Des collaborateurs techniques de la collectivité et des maîtres d'ouvrages ainsi que leurs AMO si nécessaire.

→ **Fréquence** : 1 fois /mois

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la commune de Saint-Louis conduit le pilotage opérationnel du projet. Elle mobilise pour cela :

Une Direction de projet et une équipe de projet dédiée

La fonction de Direction de projet du NPNRU du Gol sera assurée par la DGA du pôle Attractivité du Territoire et par la cheffe de projet NPNRU de Saint-Louis. La Direction de projet mobilisera les ressources au sein des différentes Directions de la ville. Par ailleurs, elle sera en lien direct avec les services de la CIVIS pour veiller à l'articulation permanente entre les stratégies intercommunales (PLH, SCOT, etc.) et le projet de renouvellement urbain.

Cette Direction de projet sera notamment chargée du suivi du déploiement du projet urbain, de l'organisation des instances partenariales, ainsi que du suivi de l'avancement physique et financier global. Une équipe de projet est dédiée au projet, elle est composée de :

- Une **cheffe de projet renouvellement urbain** (Ville), qui sera garante du pilotage global du NPNRU. Elle organisera l'articulation entre pilotage stratégique et opérationnel en assurant notamment la relation avec l'Etat, l'ANRU, le Maire et les élus référents, la coordination partenariale et en particulier celle avec les bailleurs.
- Un **animateur de Gestion Urbaine de Proximité** (Ville), qui aura pour mission la mise en œuvre des démarches de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) et de concertation et leurs animations avec les habitants et usagers.
- Une **chargée de mission administrative et financière** (Ville), qui aura pour mission le suivi administratif et financier du projet en interne avec les services de la collectivité (finances, RH, …) et en externe en lien avec l'ANRU et les différents partenaires (ANRU, Civis, CDC…).

Le fonctionnement « en mode projet » sera consolidé en phase opérationnelle pour donner à l'équipe toute la latitude nécessaire au pilotage du projet et à la mobilisation des ressources et compétences requises au sein des services de la ville et des autres partenaires.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

L'équipe projet élargie

La Direction de projet s'appuiera sur des référents thématiques mobilisés par la Ville de Saint-Louis pour mettre en œuvre un projet intégré à chacun de ses domaines de compétences. Afin d'assurer la réactivité des arbitrages et la transversalité disciplinaire nécessaire à la mise en œuvre du projet, elle mobilisera les responsables hiérarchiques et référents techniques internes adéquats.

Au sein de la Ville de Saint-Louis, les principales directions mobilisées sont réparties en deux types de services : les services *Usagers* et les services *Support*.

Au sein des ***services Usagers***, les directions seront chacune constituées d'un référent qui aura une vision à court terme du projet et contribuera à l'élaboration, au suivi et à la validation des différents documents (cahier des charges, élément de programmation, etc.) et étapes de l'opération.

Les directions mobilisées seront :

- Direction de la Culture
- Direction Sport et Vie associative
- Direction de l'éducation
- CCAS

Au sein des ***services Support***, les directions seront chacune constituées d'un référent par opération. Les référents auront une vision à court et moyen terme du projet et assureront la planification des moyens à mettre en œuvre pour mener à bien leur opération. Ils assisteront les équipes opérationnelles en prenant en charge certaines activités administratives et techniques.

Les directions mobilisées seront :

- Direction de l'Aménagement
- Direction Politique de la Ville et Insertion
- Direction de la Commande Publique
- Direction des Finances
- Direction des Infrastructures et du Bâtiment
- Direction des Ressources Humaines
- Service Communication

La maison de projet

La maison de projet reste implantée là où elle est située, en cœur de quartier, et regroupe les équipes du NPNRU et du Contrat de Ville du Gol. Elle s'appuie sur les principes suivants :

- être un lieu de croisement entre les projets urbains et sociaux,
- être un lieu de permanence, d'échanges, d'expositions et de réunions mis à disposition pour l'équipe projet mais aussi pour les partenaires institutionnels et les collectifs d'habitants ayant des actions sur ou en lien avec le quartier,
- être un lieu de concertation et de co-construction.

Les missions externalisées

Plusieurs missions externalisées seront mobilisées par la Direction de Projet pour lui assurer les moyens nécessaires à la conduite opérationnelle du projet :

- **Mission d'OPC Urbain** : le prestataire assurera la consolidation de l'ordonnancement et de la planification générale des opérations, puis de l'animation du dispositif de pilotage et de la coordination des maîtres d'ouvrage. Son intervention permettra le suivi de l'exécution physique et financière de la convention NPRU, et il appuiera la Direction de Projet dans la préparation des instances stratégiques et le reporting auprès de l'Etat (DEAL - ANRU).
- **Mission d'Urbaniste coordonnateur** : le prestataire veillera à l'application des objectifs urbains définis lors des études du protocole (plan guide) et à la cohérence entre les opérations développées (espaces publics, constructions, réhabilitations, etc.). Cette mission pourra intégrer une expertise environnementale et Ecoquartier.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

- **AMO évaluation :** le prestataire aura pour rôle d'analyser la mise en œuvre du projet pour l'ajuster en continu et le réorienter en fonction des retours sur résultats obtenus et impacts des actions réalisées.

Le montage opérationnel envisagé

Le montage opérationnel des différentes opérations est en cours de réflexion. Il sera précisé lors des revues de projet.

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi à mettre en œuvre des actions d'échanges et de concertation en s'appuyant sur la mobilisation des membres du conseil citoyen et de la maison de projet. Dans ce cadre, les actions suivantes pourront notamment être menées :

- Développer des outils de communication auprès des publics concernés par le projet de renouvellement urbain.
- Animer des temps d'échanges, de concertation et de visites avec l'ensemble des parties prenantes du projet.

Tout au long de la conduite du protocole de préfiguration l'implication des habitants et des usagers du Gol a été au cœur des préoccupations de la Ville. Il a été élaboré une stratégie globale pour définir les différentes séquences de la concertation, et d'en décliner les modalités concrètes appliquées au quartier et au projet en fonction de sa progression.

Les différentes parties prenantes ont été : les habitants, les usagers, le public scolaire, les partenaires et les agents de la collectivité travaillant ou habitant sur le quartier.

Par ailleurs, le conseil citoyen, animé par le chef de projet du contrat de ville et en collaboration avec l'animateur GUP, a participé pleinement à la construction du projet.

La phase de concertation a démarré en 2017 avec une concertation citoyenne au travers d'un « Grand kozé dan Kartyé ». Cette très large opération de mobilisation et d'échanges avec la population a été organisée en étroite coopération entre la Ville de Saint-Louis, ses partenaires et l'ensemble des AMO travaillant sur le projet. Elle a été séquencée comme suit :

- La définition du mandat de concertation (avril) : il s'agissait de déterminer ce qui allait être mis au débat, dans quels objectifs, selon quelles modalités et avec quels participants. Pour cela des échanges ont eu lieu avec la Ville et ses partenaires ainsi qu'avec les AMO. Cette première séquence a permis de construire le programme des rencontres.
- Le partage du diagnostic et le recueil des attentes (mai). Il a été organisé un « Grand Kozé dan Kartyé ». Au total ce sont 240 personnes qui ont été rencontrées et qui ont formulé 124 propositions portant sur l'habitat, l'espace public, la voirie, l'environnement et la propreté, les transports, l'emploi, l'activité économique et les services et commerces au GOL, l'attractivité du quartier, les loisirs, la culture et le sport, le lien social, la mémoire et la convivialité. Des échanges ont ainsi eu lieu avec des personnes âgées, des élèves de CM2, des adultes, des agents de la Ville intervenants sur le quartier, des jeunes sportifs, les membres du futur conseil citoyen, mais aussi avec les collégiens du quartier du GOL lors d'un atelier mené au collège.
- Le grand jeu de l'aménageur (juillet) : les habitants ont été réunis pour coconstruire les plans du futur quartier. Les participants répartis par équipes ont été chargés de dessiner le projet. Ils avaient pour cela à leur disposition un grand plan d'ensemble et trois plans zoomés sur les trois grands secteurs du quartier, des plans sur lesquels étaient mentionnés les invariants du projet (dont le nombre estimé de logements par parcelles). Pour dessiner leur plan ils pouvaient utiliser des images de référence et pictogrammes : différents types d'habitats correspondants aux formats envisagés, ambiances

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

paysagères, jardins partagés ouvriers, aménagements d'espaces publics, commerces, équipements, aménagements de voirie et voies vertes...Chaque équipe de participants a traité d'un secteur et a également formulé ses attentes dans « une lettre à l'ANRU ».

L'articulation étroite entre le contrat de ville et le NPNRU, tel que voulu dans l'esprit de la Loi et des différents règlements de l'ANRU a été un enjeu important pour ne pas déconnecter la construction urbaine de l'appropriation humaine. Aussi, les acteurs du contrat de ville à l'instar du conseil citoyen et des associations partenaires ont pris part au NPNRU. Il s'agissait pour l'équipe projet de favoriser l'apprivoisement de ces acteurs à l'arrivée du projet sur le quartier et de les impliquer dans les instances de pilotage.

Des représentants du conseil citoyen participent au comité de pilotage et au comité technique et ils ont manifesté leur satisfaction et intérêt à s'y engager.

En janvier 2018, 3 membres du conseil citoyen ont bénéficié d'une semaine de formation à l'Ecole du Renouvellement Urbain. Cette action sera renouvelée en 2019.

Des informations sur le NPNRU sont régulièrement partagées lors des réunions du conseil citoyen. C'est dans ce cadre qu'un travail de critique du plan guide a été mené en février et mars 2018.

Dans le cadre des opérations de réhabilitation et de requalification de logements locatifs sociaux et les conditions de relogement des ménages, le porteur de travail travaillera avec les maîtres d'ouvrage, les habitants et leurs représentants pour définir les actions et les modalités de mise en œuvre de la concertation et de la co-construction du projet.

La maison de projet constitue le lieu de rencontres, de réunions du conseil citoyen et d'animations autour du projet.

La maison de projet est implantée au cœur du quartier et fonctionne déjà. Elle abrite notamment les équipes du contrat de ville et du NPNRU du GoI. Cette maison de projet doit être un lieu de croisement entre le projet urbain et les projets humains liés au cadre de vie et au quartier. Elle doit être identifiée au sein du quartier et équipée pour accueillir des permanences pour le public, des expositions, des réunions avec les habitants et les partenaires. De nouvelles modalités de fonctionnement pourront faire l'objet d'ateliers d'échanges avec le conseil citoyen, les habitants, les acteurs sur le quartier et les partenaires du projet.

Tout au long de la phase de protocole, des représentants du conseil citoyen ont été conviés aux différentes instances de pilotage du projet (Cotech et Copil). Il en sera de même durant la phase conventionnée.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

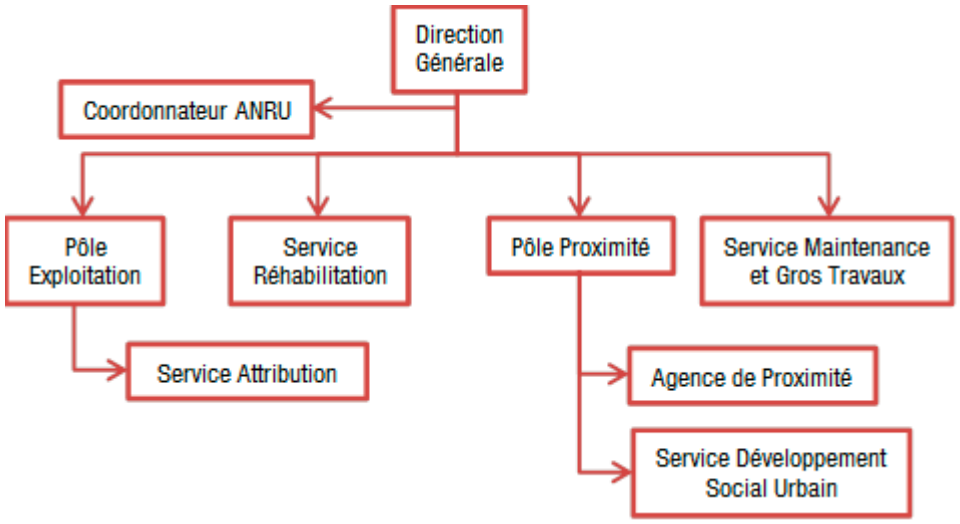
Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

Pour la Semader

Sous l'autorité du Conseil d'Administration, la Directrice Générale pilote la mise en œuvre des opérations du NPNRU dont la SEMADER est maitre d'ouvrage.

La Coordonnatrice ANRU veille à la mise en œuvre et coordonne les actions tant sur le volet social, technique & financier, que sur le volet politique de la Ville en s'appuyant sur le savoir-faire des collaborateurs de son entreprise.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768



Pour la Sidr

La SIDR s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne réalisation des opérations qui sont ou seront indispensables dans ce programme, et en premier lieu une gouvernance spécifique.

En vue des NPNRU envisagés sur le territoire de la Réunion, la SIDR a mis en place une organisation spécifique, pour partie issue de l'expérience des projets ANRU 1.

Pour mener à bien les actions et opérations programmées dans les conventions de première génération, la SIDR avait rapidement renforcé son encadrement avec la création d'un poste de coordonnateur.

De même, pour l'élaboration de ces nouveaux projets de rénovation urbaine, la SIDR a également désigné un chef de projet spécifique. Il représente la SIDR au sein de toutes les instances techniques des projets, auprès des différentes parties prenantes (collectivités, opérateurs, services de l'Etat, habitants…). Il est donc l'interlocuteur privilégié de la direction de projet et de l'OPC urbain pour chacun des projets. Le coordinateur participe aux actions transversales menées par la ville dans les domaines de l'insertion, de la concertation et de l'animation.

Lors des instances politiques, la SIDR est représentée par la Direction Générale, appuyée par le coordonnateur NPNRU.

Au sein de la SIDR, le chef de projet a pour mission de piloter et coordonner l'intervention des différents services. Il doit également participer aux différents dispositifs transversaux et stratégiques : plan stratégique de patrimoine, contrat de ville, convention d'utilité sociale… Précisons à ce sujet que suite à la réforme de la politique de la Ville, la SIDR a désigné un chargé de mission Contrat de Ville, pour laquelle la coordination avec le NPNRU est une des premières préoccupations.

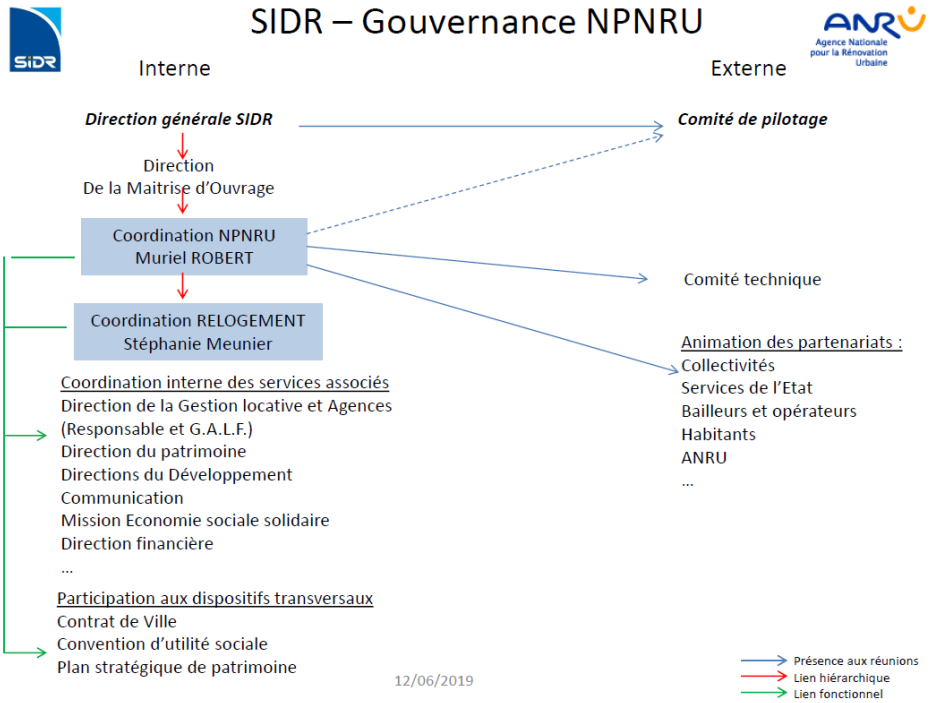
Par la suite, en phase de conventionnement :

- Des chargés d'opérations et de travaux seront affectés aux programmes à réaliser.
- Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale interviendra pour accompagner les locataires au cours de la réhabilitation des logements ou lors de leur relogement dans le cas d'une démolition.
- Le personnel de l'agence (responsable d'agence, gestionnaire de clientèle, chargé de clientèle, agent de proximité, conseillère sociale) de par sa connaissance du « terrain » sera également sollicité.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

L'équipe SIDR dédiée à ce jour aux dossiers NPNRU est composée de :

- 1 chef de pôle,
- 1 coordinatrice NPNRU
- 1 coordinatrice RELOGEMENT
- 1 assistantes,
- 2 conseillers sociaux
- 1 chargé de mission économie sociale et solidaire
- 1 responsable financier



Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Une démarche « bilan et évaluation du NPNRU » va être structurée. La cheffe de projet sera chargée du suivi de cette démarche. Elle s'appuiera pour cela sur le travail mené par l'AMO évaluation et l'AMO OPCU.

Article 8. L'accompagnement du changement

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

L'organisation

L'organisation actuelle, en place depuis la phase protocole a d'ores et déjà intégré la gestion urbaine de proximité dans le NPNRU avec un animateur de gestion urbaine de proximité (GUP). Ce dernier intervient spécifiquement sur le périmètre d'étude du NPNRU du GoI. Il anime un comité technique de suivi de la GUP qui a pour objectif de définir le projet de gestion et d'appliquer le plan d'action qui en découle.

L'animateur GUP travaille en lien avec le chef de projet du contrat de ville intervenant au GoI. Il intègre dans la programmation des actions du contrat de ville, les actions visant à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Il participe également à l'animation et l'information du conseil citoyen et aux instances techniques et de pilotage du contrat de ville. De plus, il participe et intervient au sein d'une instance inter-partenariale concernant les acteurs locaux intervenant au GoI, animée par le chef de projet du contrat de ville. Le service ANRU ainsi que le chef de projet du contrat de ville sont basés au sein du quartier, dans la maison de projet du GoI.

Ainsi, l'organisation est dessinée pour une gestion urbaine au contact du terrain et menée de manière partenariale. La volonté consiste également à associer l'ensemble des acteurs (internes et externes) les services de la commune pour arriver à une gestion du quartier en transversalité.

La démarche engagée

La démarche de gestion urbaine de proximité engagée au GoI durant la phase protocole et qui va se poursuivre au long de la phase convention a déjà intégré des principes et des objectifs d'amélioration du cadre de vie, de participation des habitants, de travail en transversalité, de concertation, et d'appropriation du projet par les habitants et les acteurs locaux.

Le diagnostic a été réalisé en phase protocole et a associé les habitants et les partenaires lors de cinq diagnostics en marchant couvrant le périmètre d'étude du NPNRU et d'une enquête à domicile.

Des outils ont été élaborés et sont opérationnels : les comptes-rendus des diagnostics pour les partenaires, une cartographie illustrée en ligne, un tableau de suivi.

Des actions ont été réalisées ou sont en cours, en lien avec le contrat de ville notamment pour répondre aux éléments du diagnostic.

Le comité technique a dégagé quatre axes de travail pour le projet de gestion :

- Valoriser les espaces verts et le patrimoine naturel et bâti du GoI
- Propreté : améliorer la gestion des déchets

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

- Favoriser le lien entre les différentes parties du quartier
- Améliorer l'état des routes

Un premier plan d'action qui découle de ces quatre axes est en cours d'élaboration et va s'étoffer ensuite pour répondre aux enjeux de la transformation du quartier durant la convention.

Un projet de convention de gestion urbaine de proximité

Le projet de gestion pourra être formalisé dans une convention de gestion urbaine de proximité. Cette discussion doit être menée avec l'ensemble des partenaires.
Cette convention intégrerait ce qui a été engagé et les axes déjà définis en plus des problèmes spécifiques liés à la transformation du quartier. Les réflexions menées et les partenariats établis permettent de connaître les pistes de réflexions qui guideront la rédaction de la convention de gestion urbaine de proximité pour le quartier :

- Répondre aux attentes des habitants concernant l'amélioration du cadre de vie
- Gérer l'attente des travaux, notamment en faisant appel à des opérations d'urbanisme transitoire
- Définir les modalités de participation des habitants (ateliers de concertation, intégration du conseil citoyen aux instances de décision, ...)
- Poursuivre et affiner le diagnostic sur des thématiques plus précises ou des opérations d'aménagement ou de construction spécifiques : marches exploratoires, ateliers participatifs
- Gérer la médiation durant les travaux, les réclamations liées aux nuisances des chantiers
- Etablir une stratégie de communication : page internet, informations chantiers, informations collectives, maison de projet mobile
- Organiser la concertation tout au long du projet : ateliers de concertation pour chaque opération du projet
- Définir le schéma d'intervention, d'interactions entre les partenaires pour chaque action
- Anticiper les problèmes de gestion susceptibles d'apparaître avec la transformation du quartier en concertant les acteurs de terrains pour les aménagements prévus

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs prévisionnels d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

	Montant Investissement ANRU (a)	Montant Investissement LBU (b)	TOTAL Montant Investissement (a+b)	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion	Nombre heure insertion
A l'échelle du projet	50 162 918,00 €	3 033 000,00 €	53 195 918,00 €	569957,56	5%	28 497,87
VILLE	39 505 082,00 €	- €	39 505 082,00 €	423 268,74	5%	21 163,44
SEMADER	7 846 831,00 €	4 000 000,00 €	11 846 831,00 €	126 930,33	5%	6 346,52
SIDR	204 505,00 €	- €	204 505,00 €	2 191,13	5%	109,56
AUTRES MO	- €	1 593 000,00 €	1 593 000,00 €	17 067,86	5%	853,39

Ce tableau correspond au montant des investissements estimé pour l'ensemble des opérations inscrites dans la convention et financées par l'ANRU et la LBU.

Le calcul du nombre d'heures travaillées est basé sur les paramètres suivants :

- Taux de main d'œuvre = 30%
- Coût horaire = 28 €
- Montant d'investissement pour le calcul = coût total HT du tableau financier Anru + coût total HT des opérations de requalification et de reconstitution de l'offre locative sociale financé par la LBU
- Formule : objectif du nombre d'heure travaillées = montant investissement x taux main d'œuvre / coût horaire

- Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre

Dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité, les maîtres d'ouvrage réserveront au moins 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les marchés de gestion urbaine.

- Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

Dans le cadre de la mise en place du volet d'embauche sur le NPNRU, une offre de service sera mise en place afin de capter des candidats entrant dans les dispositifs d'insertion et situés prioritairement dans les QPV.

Pour se faire, cette démarche s'appuiera sur les relais locaux existants (Espace Initiative, Pôle Emploi…) pour apporter une information aux habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Les objectifs qualitatifs et les indicateurs associés seront fixés prochainement en lien avec le prochain contrat de Ville.

Il s'agira notamment d'atteindre des publics trop peu touchés par les dispositifs habituels de l'insertion dans le cadre des PRU (notamment les femmes) et de privilégier les parcours permettant une insertion professionnelle durable. Ils seront présentés en revue de projet.

- Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

La commune de Saint-Louis se dotera d'un facilitateur (interne ou externe, à définir) pour la mise en œuvre des dispositifs d'insertion dans les marchés publics des opérations du NPNRU. Ce facilitateur aura pour rôle de :

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

- accompagner la commune dans la mise en œuvre des clauses sociales,
- contribuer à la rédaction des appels d'offres,
- définir le volume des engagements attendus des entreprises en matière d'insertion,
- collecter les données pour évaluer pour s'assurer de la bonne réalisation des engagements des entreprises,
- évaluer l'impact de la démarche d'insertion et rédiger les rapports de réalisation.

Sur la mise en place de programmes de formation préalable ou post emploi, un travail sera mené en collaboration avec l'Espace Initiatives de la collectivité et la collectivité pourra s'appuyer entre autres sur la convention cadre CPCIF (Contrat de Plan Communal pour l'Insertion et la Formation). Cette convention cadre s'inscrit dans une démarche partenariale de l'ensemble des acteurs signataires agissant dans le champ des politiques d'insertion et de formation.

L'objectif de cette convention est d'amplifier l'impact des dispositifs portés par chacun des partenaires au sein d'une plateforme commune afin de créer des synergies et amplifier l'action publique en faveur de la lutte contre le chômage des jeunes sur la Commune de Saint-Louis.

« Le Contrat de Plan Régional de Développement des Formations Professionnelles a pour objet de définir une programmation à moyen terme des actions de formation professionnelle des jeunes et des adultes et d'assurer un développement cohérent de l'ensemble des filières de formation en favorisant un accès équilibré des femmes et des hommes à chacune de ces filières de formation. Il comporte des actions d'information et de formation destinées à favoriser leur insertion sociale. Il définit également les priorités relatives à l'information, à l'orientation et à la validation des acquis de l'expérience. »

Les éléments seront présentés sous forme de bilan à l'occasion des comités de pilotage NPNRU.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au quartier et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Les actions mémorielles seront menées dans le cadre du NPNRU du Gol en lien avec le programme d'action du Contrat de Ville de Saint-Louis afin de construire avec les habitants l'histoire de ce quartier en tenant compte de la diversité des populations qui habite ce territoire mais aussi de la diversité des migrations au fil des époques.

Un groupe de travail sur la mémoire du quartier pourra être mis en place dans le cadre de la démarche de concertation autour du NPNRU.

Un travail particulier pourra être mené sur la cité Kayamb au regard de l'évolution que va connaître cette cité avec la démolition d'une partie de ces logements au travers de recueil de la parole des habitants et d'un travail photographique et d'exposition qui devra être défini ultérieurement.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. L'ANRU ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
CONCERTATION CO-CONSTRUCTION COMMUNICATION	836-6974001-14-0001-004	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	COMMUNE DE SAINT LOUIS	160 000,00 €	9,50%	15 200,00 €	05/09/2018
MÉMOIRE DU QUARTIER	836-6974001-14-0001-002	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	COMMUNE DE SAINT LOUIS	50 000,00 €	70,00%	35 000,00 €	05/09/2018

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

- **L'accompagnement des ménages**

  - Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans objet

  - Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Libellé précis de l'opération générant le relogement	IDTOP de l'opération générant le relogement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de ménages à reloger	Dont nombre estimatif de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer	IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer permettant le financement
Démolition partielle - Kayamb	836-6974001-21-0001-001	SEMADER	92	12	836-6974001-15-0001-001

Libellé précis	IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer	Localisation : QPV ou EPCI de rattachement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages par typologie			Montant prévisionnel de l'indemnité	Date de prise en compte des dépenses
				T1/ T2T2	T3	T4/ T5/ +		
Relogement Kayamb	836-6974001-15-0001-001	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	SEMADER	1	3	8	84 000,00 €	05/09/2018

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Une convention spécifique mise à disposition par l'ANRU devra être signée entre le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage à l'origine du relogement des ménages, le ou les organisme(s) HLM accueillant les ménages concernés, et l'ANRU, en amont de la demande de décision attributive de subvention.

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**

  - Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
CHEFFE DE PROJET ET ANIMATEUR GUP	836-6974001-14-0001-001	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	COMMUNE DE SAINT LOUIS	1 680 000,00 €	70,00%	1 176 000,00 €	05/09/2018

  - Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
AMO URBANISTE COORDINATEUR	836-6974001-14-0001-003	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	COMMUNE DE SAINT LOUIS	300 000,00 €	70,00%	210 000,00 €	05/09/2018

La coordination interne des organismes HLM

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
Directeur de projet_SEMADER	836-6974001-14-0002-001	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	SEMADER	332 500,00 €	50,00%	166 250,00 €	05/09/2018

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

- Le financement de la démolition de l'opération Kayamb comprend : un forfait d'études préalables de 800 € / logement,
- Une recette de 0 € correspondant à la rétrocession des fonciers libérés destinées à la voierie publique. Le cas échéant, cette recette pourra être ajusté pour être en adéquation avec le projet urbain.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition partielle_Kayamb	836-6974001-21-0001-001	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	SEMADER	6 846 840,56 €	100,00%	6 846 840,56 €	05/09/2018

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Sans objet

- **L'aménagement d'ensemble**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement Secteur Kayamb	836-6974001-24-0001-001	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	COMMUNE DE SAINT LOUIS	9 787 826,10 €	70,00%	6 851 478,27 €	05/09/2018
Aménagement Secteur Pasteur en QPV	225-6974001-24-0001-002	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	COMMUNE DE SAINT LOUIS	4 419 724,19 €	10,00%	441 972,42 €	05/09/2018
Aménagement Secteur Piment	836-6974001-24-0001-003	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	COMMUNE DE SAINT LOUIS	1 477 120,00 €	10,00%	147 712,00 €	05/09/2018

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Sans objet

- **La production d'une offre de relogement temporaire**

Sans objet

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Sans objet

- **La résidentialisation de logements**

  - La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Résidentialisation - KERKENNA COLLECTIF - 39 logements	836-6974001-34-0001-001	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	SOC IMMOB DE LA REUNION	137 512,24 €	40,00%	55 004,90 €	05/09/2018
Résidentialisation - KERKENNA individuel - 19 logements	836-6974001-34-0001-002	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	SOC IMMOB DE LA REUNION	66 993,14 €	40,00%	26 797,26 €	05/09/2018

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Résidentialisation_Kayamb	836-6974001-34-0002-001	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	SEMADER	999 990,00 €	60,00%	599 994,00 €	05/09/2018

- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**

Sans objet

- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**

Sans objet

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Sans objet

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Reconstruction d'une école maternelle	836-6974001-37-0001-001	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	COMMUNE DE SAINT LOUIS	11 212 298,70 €	70,00%	7 848 609,09 €	05/09/2018

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Reconstruction Ecole élémentaire Sarda Garriga	836-6974001-37-0001-002	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	COMMUNE DE SAINT LOUIS	7 799 208,60 €	70,00%	5 459 446,01 €	05/09/2018
CONSTRUCTION D'UN GYMNASE ET DE LA MAISON DES ASSOCIATIONS	836-6974001-37-0001-003	97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	COMMUNE DE SAINT LOUIS	4 645 105,40 €	22,00%	1 021 923,19 €	05/09/2018

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

Sans objet

Article 9.1.2 *[le cas échéant]* Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Sans objet

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

Sans objet

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

L'ensemble des opérations du programme financées par l'Anah est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Sans objet

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C6. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

La LBU, Ligue Budgétaire unique : participe au financement du NPNRU Le Gol pour accompagner les opérations de requalification et de reconstitution de logements sociaux à hauteur de 3 245 400,00 €.

Une enveloppe de 1 440 000 € sera dédiée à la requalification de logements sociaux avec la répartition suivante :

REQUALIFICATION (réhabilitation)						
Libellé précis (adresse, nb de logts)	**IDTOP (le cas échéant)**	**Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)**	**Maître d'ouvrage (intitulé exact)**	**Assiette subventionnable prévisionnelle**	**Taux de subvention**	**Montant prévisionnel de subvention**
KERKENNA collectif – 39 logts		LE GOL	SIDR	390 000,00 €	0%	0 €
KERKENNA individi. – 19 logts		LE GOL	SIDR	190 000,00 €	0%	0 €
KAYAMB – 100 logts		LE GOL	SEMADER	4 000 000,00 €	36%	1 440 000,00 €
Total				**4 580 000,00 €**		**1 440 000,00 €**

Par ailleurs, le montant destiné à la reconstitution de logements sociaux est estimé à 1 593 000,00 € répartis comme suit :

RECONSTITUTION			
Maitrise d'ouvrage	**Montant prévisionnel**	**Part Bailleurs**	**Part LBU**
SEMADER – 23 logts	4 025 000,00 €	3 514 400,00 €	407 100,00 €
SEMADER – 25 logts	4 375 000,00 €	3 820 000,00 €	442 500,00 €
A DEFINIR – 30 logts	5 250 000,00 €	4 584 000,00 €	531 000,00 €
A DEFINIR – 12 logts	2 100 000,00 €	1 833 600,00 €	212 400,00 €
TOTAL	***15 750 000,00 €***	***1 3 752 000,00 €***	***1 593 000,00 €***

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI

Sans objet

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA. Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaitre les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, …

  Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 30 986 227,70 €, comprenant 30 986 227,70 € de subventions, et 0 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 €.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 260 000,00 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 0 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière de la Région et du Département seront validées par les instances délibérantes de ces deux structures.
- la participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 €. (sans objet)
- la participation financière de la CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 €. (sans objet)

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8 pour un montant de **642 468,20 €** (tableau financier signé de l'avenant n°1 au protocole).

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.
Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

Sans objet

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de

son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

A ce titre, le nombre de démolitions inscrit à la convention est un maximum, et par conséquent le nombre de résidentialisation un minimum. Une éventuelle évolution du programme sollicitée par le porteur de projet suivra les modalités de modification du projet prévues ci-dessous.Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux Parties prenantes et au directeur général de l'ANRU.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictées postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, …) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 2nd semestre 2018, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 1er semestre 2030.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde[4] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

4 *Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.*

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

La mise en œuvre des programmes et des projets conduise l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, … Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).
Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.
Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit p**our une mise en ligne sur le site internet **www.anru.fr**.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA

A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

A6 Tableau de bord des objectifs urbains - A présenter à la première revue de projet

A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

A8 Plan guide du projet urbain

A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées au Groupe Action Logement

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

B1 Description des contreparties foncières pour le groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité)

B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle

C5 Convention de programme signée avec l'Anah - Sans objet

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C7 Convention cadre PIA - Sans objet

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau financier de l'avenant au protocole signé en 2018)[5]

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)

5 *Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal*

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Date: 13/3/2020 | 13:56:46 CET

Signatures:

Le/La Directrice du Renouvellement Urbain de ACTION LOGEMENT SERVICE Par délégation du DG d'Action Logement Services	DocuSigned by: Delphine SANGODEYI 9EBEDEDBE35A40A...
Le/La Monsieur Le Maire de MAIRIE DE SAINT-LOUIS	DocuSigned by: Patrick MALET 798CF5D656744C5...
Le/La Directeur Général de SHLMR	DocuSigned by: Gilles TARDY C0DB2213622A412...
Le/La Directeur Général de SIDR	DocuSigned by: Jacques DURAND DA43208E1C664EF...
Le/La Président de la CIVIS de CIVIS	DocuSigned by: Michel FONTAINE 6A1EBF6140C341B...
Le/La Préfet de PREFECTURE DE LA REUNION	DocuSigned by: Jacques BILLANT 32696D20CBBE4E9...
Le/La Directrice Générale de SEMADER	DocuSigned by: Anne SERY F8924FBD6B414D4...

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Le/La Déléguée Adjointe de ANAH	DocuSigned by: Isabelle REBATTU D8FF374AFE7E418...
Le/La Directeur Général de ANRU	DocuSigned by: Nicolas GRIVEL B358B888D27647C...

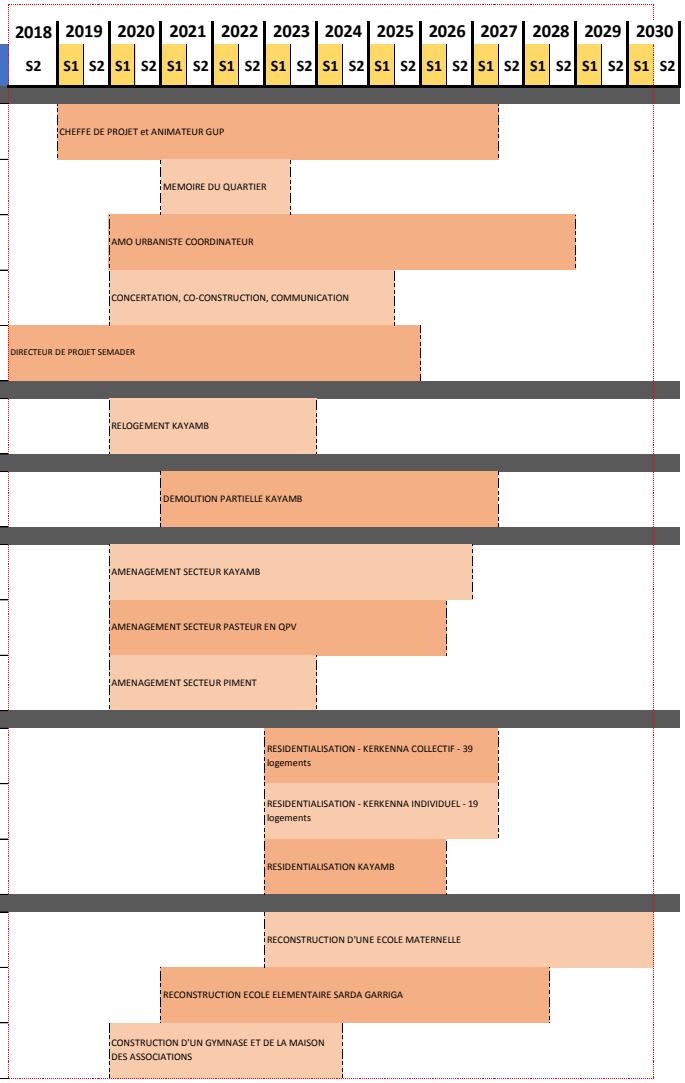
Le/La Directrice Régionale
de la Caisse de dépôt et consignation

DocuSigned by:
Nathalie INFANTE
C025E496B78C437...

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN LE GOL, SAINT-LOUIS	16 opérations	50 162 918,93	
	10 Commune de Saint-Louis	41 695 082,99	83,12%
	4 Semader	8 263 330,56	16,47%
	2 Sidr	204 505,38	0,41%

	ID_TOP	Maître d'ouvrage	Libellé opération	MONTANT GLOBAL	Semestre de démarrage	Année de démarrage	Semestre de fin	Année de fin	Durée en semestre
14 - ETUDE ET CONDUITE DE PROJET				**2 522 500,00**					
1	974_836-6974001-14-0001-001	Commune de Saint-Louis	CHEFFE DE PROJET et ANIMATEUR GUP	1 680 000,00	S1	30/06/2019	S2	30/06/2027	17
2	974_836-6974001-14-0001-002	Commune de Saint-Louis	MEMOIRE DU QUARTIER	50 000,00	S1	30/06/2021	S2	30/06/2023	4
3	974_836-6974001-14-0001-003	Commune de Saint-Louis	AMO URBANISTE COORDINATEUR	300 000,00	S1	30/06/2020	S1	31/12/2028	17
4	974_836-6974001-14-0001-004	Commune de Saint-Louis	CONCERTATION, CO-CONSTRUCTION, COMMUNICATION	160 000,00	S1	30/06/2020	S2	30/06/2025	10
5	974_836-6974001-14-0002-001	Semader	DIRECTEUR DE PROJET SEMADER	332 500,00	S2	31/12/2018	S1	31/12/2025	14
15 - RELOGEMENT DES MENAGES AVEC MINORATION DE LOYER				**84 000,00**					
6	974_836-6974001-15-0001-001	Semader	RELOGEMENT KAYAMB	84 000,00	S1	30/06/2020	S1	31/12/2023	7
21 - DEMOLITION DE LLS				**6 846 840,56**					
7	974_836-6974001-21-0001-001	Semader	DEMOLITION PARTIELLE KAYAMB	6 846 840,56	S1	30/06/2021	S2	30/06/2027	12
24 - AMENAGEMENT D'ENSEMBLE				**15 848 470,29**					
8	974_836-6974001-24-0001-001	Commune de Saint-Louis	AMENAGEMENT SECTEUR KAYAMB	9 787 826,10	S1	30/06/2020	S1	31/12/2026	13
9	974_836-6974001-24-0001-002	Commune de Saint-Louis	AMENAGEMENT SECTEUR PASTEUR EN QPV	4 419 724,19	S1	30/06/2020	S2	30/06/2026	12
10	974_836-6974001-24-0001-003	Commune de Saint-Louis	AMENAGEMENT SECTEUR PIMENT	1 640 920,00	S1	30/06/2020	S1	31/12/2023	7
34 - RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS				**1 204 495,38**					
11	974_836-6974001-34-0001-001	Sidr	RESIDENTIALISATION - KERKENNA COLLECTIF - 39 logements	137 512,24	S1	30/06/2023	S2	30/06/2027	8
12	974_836-6974001-34-0001-002	Sidr	RESIDENTIALISATION - KERKENNA INDIVIDUEL - 19 logements	66 993,14	S1	30/06/2023	S2	30/06/2027	8
13	974_836-6974001-34-0002-001	Semader	RESIDENTIALISATION KAYAMB	999 990,00	S1	30/06/2023	S2	30/06/2026	6
37 - EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE				**23 656 612,70**					
14	974_836-6974001-37-0001-001	Commune de Saint-Louis	RECONSTRUCTION D'UNE ECOLE MATERNELLE	11 212 298,70	S1	30/06/2023	S2	30/06/2030	14
15	974_836-6974001-37-0001-002	Commune de Saint-Louis	RECONSTRUCTION ECOLE ELEMENTAIRE SARDA GARRIGA	7 799 208,60	S1	30/06/2021	S2	30/06/2028	14
16	974_836-6974001-37-0001-003	Commune de Saint-Louis	CONSTRUCTION D'UN GYMNASE ET DE LA MAISON DES ASSOCIATIONS	4 645 105,40	S1	30/06/2020	S2	30/06/2024	8
			TOTAL	**50 162 918,93**					



DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

MAQUETTE FINANCIERE GLOBALE - NPNRU LE GOL

NATURE D'OPERATION ET INTITULE	MO	BASE SUBVENTION	VILLE		ANRU		CIVIS		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		CAISSE DES DEPOTS		SEMADER		SIDR		FRAFU		LBU		DAC OI		AUTRES	
			%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant
1 - OPERATIONS D'INGENIERIE		3 386 500,00 €		647 500,00 €		1 686 450,00 €		626 300,00 €		- €		- €		260 000,00 €		166 250,00 €		- €		- €		- €		- €		- €
14 - Etude et conduite de projet		3 302 500,00 €		647 500,00 €		1 602 450,00 €		626 300,00 €		- €		- €		260 000,00 €		166 250,00 €		- €		- €		- €		- €		- €
Ingénierie Ville		**2 970 000,00 €**		**647 500,00 €**		**1 436 200,00 €**		**626 300,00 €**		**- €**		**- €**		**260 000,00 €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**
Chef de projet et animateur GUP	VILLE	1 680 000,00 €	15%	252 000,00 €	70%	1 176 000,00 €	15%	252 000,00 €																		
Chargé(e) mission développement économique	VILLE	380 000,00 €	54%	207 000,00 €			35%	133 000,00 €					11%	40 000,00 €												
AMO OPCU	VILLE	320 000,00 €	15%	48 000,00 €			35%	112 000,00 €					50%	160 000,00 €												
AMO évaluation	CIVIS	60 000,00 €	10%	6 000,00 €			40%	24 000,00 €					50%	30 000,00 €												
AMO urbaniste coordonnateur	VILLE	300 000,00 €	15%	45 000,00 €	70%	210 000,00 €	15%	45 000,00 €																		
Concertation co-construction communication	VILLE	160 000,00 €	50%	80 000,00 €	9,5%	15 200,00 €	28%	44 800,00 €					12,5%	20 000,00 €												
Mémoire du quartier	VILLE	50 000,00 €	15%	7 500,00 €	70%	35 000,00 €	15%	7 500,00 €																		
Etude développement économique, tourisme, artisanat	VILLE ou CIVIS	20 000,00 €	10%	2 000,00 €			40%	8 000,00 €					50%	10 000,00 €												
Ingénierie SEMADER		**332 500,00 €**		**- €**		**166 250,00 €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**166 250,00 €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**
Directeur de projet SEMADER	SEMADER	332 500,00 €			50%	166 250,00 €									50%	166 250,00 €										
Ingénierie CIVIS		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**
Etudes TCSP secteur quartier du Gol *(accord de principe - montant à confirmer)*	CIVIS																									
15 - Relogement des ménages avec minoration de loyer		84 000,00 €		- €		84 000,00 €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €
Minoration de loyer démolition 92 LLS Kayamb	SEMADER	84 000,00 €		- €	100%	84 000,00 €																				
2 - OPERATIONS D'AMENAGEMENT		55 913 427,93 €		18 142 734,07 €		14 288 003,43 €		12 317 397,61 €		1 584 651,84 €		4 534 640,99 €		- €		- €		- €		2 146 000,00 €		- €		- €		2 900 000,00 €
21 - Démolition de LLS		6 846 840,56 €		- €		6 846 840,56 €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €
Démolition partielle Kayamb 92 logements	SEMADER	6 846 840,56 €			100%	6 846 840,56 €																				
24 - Aménagement d'ensemble		49 066 587,37 €		18 142 734,07 €		7 441 162,87 €		12 317 397,61 €		1 584 651,84 €		4 534 640,99 €		- €		- €		- €		2 146 000,00 €		- €		- €		2 900 000,00 €
Aménagement secteur collège	VILLE	5 830 794,17 €	70%	4 081 555,92 €		- €	20%	1 166 158,83 €	10%	583 079,42 €																
Aménagement parcelles secteur collège	SEMADER	5 800 000,00 €				- €	13%	754 000,00 €																	50%	2 900 000,00 €
Aménagement secteur Piment	VILLE	1 477 120,00 €	40%	590 848,00 €	10%	147 712,00 €	50%	738 560,00 €																		
Aménagement secteur Kayamb	VILLE	9 787 826,36 €	15%	1 468 173,95 €	70%	6 851 478,45 €	15%	1 468 173,95 €																		
Aménagement secteur Kayamb et Sud Kayamb (hors ANRU)	VILLE	4 457 410,10 €	88%	3 922 520,89 €			10%	445 741,01 €	0%	- €	2%	89 148,20 €														
Aménagement secteur Belvédère	VILLE	5 490 922,54 €	55%	3 020 007,40 €		- €	45%	2 470 915,14 €	0%	- €																
Aménagement avenue Pasteur en QPV	VILLE	4 419 724,18 €	28%	1 237 522,77 €	10%	441 972,42 €	50%	2 209 862,09 €	10%	441 972,42 €	2%	88 394,48 €														
Aménagement avenue Pasteur hors QPV	VILLE	4 777 631,42 €	80%	3 822 105,14 €			10%	477 763,14 €			10%	477 763,14 €														
Aménagement avenue Vergès	VILLE	6 465 558,60 €				- €	40%	2 586 223,44 €			60%	3 879 335,16 €														
Parvis du collège	CD	559 600,00 €							100%	559 600,00 €																
3 - PROGRAMMES IMMOBILIERS		95 257 895,07 €		7 214 463,34 €		15 011 774,44 €		5 922 155,36 €		4 322 552,70 €		3 427 000,00 €		- €		14 301 896,00 €		702 703,23 €		- €		3 245 400,00 €		397 750,00 €		40 712 200,00 €
31 - Reconstitution de l'offre de LLS		22 102 500,00 €		- €		- €		459 000,00 €		- €		- €		- €		11 586 900,00 €		- €		- €		1 805 400,00 €		- €		8 251 200,00 €
Construction 23 logts sociaux LLS (C1 Collège)	SEMADER	4 025 000,00 €					3%	103 500,00 €							87%	3 514 400,00 €					10%	407 100,00 €				
Construction 25 logts sociaux LLS (C3 Collège)	SEMADER	4 375 000,00 €					3%	112 500,00 €							87%	3 820 000,00 €					10%	442 500,00 €				
Construction 21 logts intermédiaires PLS (C4 Collège) [HORS RECONST.]	SEMADER	4 252 500,00 €													100%	4 252 500,00 €										
Construction 30 logts sociaux XXX (B1 Bellevue)	BAILLEUR	5 250 000,00 €					3%	135 000,00 €													10%	531 000,00 €			87%	4 584 000,00 €
Construction 12 logts sociaux XXX (P3a Piment)	BAILLEUR	2 100 000,00 €					3%	54 000,00 €													10%	212 400,00 €			87%	1 833 600,00 €
Construction 12 logts sociaux XXX (P3b Piment) [HORS RECONST.]	BAILLEUR	2 100 000,00 €					3%	54 000,00 €													10%	212 400,00 €			87%	1 833 600,00 €
33 - Requalification de LLS		4 580 000,00 €		- €		- €		- €		- €		245 000,00 €		- €		2 315 000,00 €		580 000,00 €		- €		1 440 000,00 €		- €		- €
Réhabilitation Kerkenna collectif (39 logements)	SIDR	390 000,00 €															100%	390 000,00 €								
Réhabilitation Kerkenna individuel (19 logements)	SIDR	190 000,00 €															100%	190 000,00 €								
Réhabilitation Kayamb (100 logements)	SEMADER	4 000 000,00 €									6%	245 000,00 €			58%	2 315 000,00 €					36%	1 440 000,00 €				
34 - Résidentialisation de logements		1 204 495,38 €		- €		681 796,15 €		- €		- €		- €		- €		399 996,00 €		122 703,23 €		- €		- €		- €		- €
Résidentialisation Kerkenna collectif (39 lgts.)	SIDR	137 512,24 €			40%	55 004,90 €											60%	82 507,34 €								
Résidentialisation Kerkenna individuel (19 lgts)	SIDR	66 993,14 €			40%	26 797,26 €											60%	40 195,88 €								
Résidentialisation Kayamb (100 logements)	SEMADER	999 990,00 €			60%	599 994,00 €									40%	399 996,00 €										
36 - Accession à la propriété		32 752 000,00 €		- €		- €		340 000,00 €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		32 412 000,00 €
Construction 21 logts intermédiaires PSLA/PTZ (C1 Collège)	OPERATEUR	4 872 000,00 €																							100%	4 872 000,00 €
Construction 8 logts privés (C2 Collège)	OPERATEUR	2 000 000,00 €																							100%	2 000 000,00 €
Construction 25 logts PSLA/PTZ (C3 Collège)	OPERATEUR	5 800 000,00 €																							100%	5 800 000,00 €
Construction 21 logts intermédiaires PSLA/PTZ (C4 Collège)	OPERATEUR	4 872 000,00 €																							100%	4 872 000,00 €
Construction 10 logts intermédiaires PSLA/PTZ (C5 Collège)	OPERATEUR	2 320 000,00 €																							100%	2 320 000,00 €
Construction 7 logts privés (C6 Collège)	OPERATEUR	1 750 000,00 €																							100%	1 750 000,00 €
Construction 29 logts intermédiaires PSLA/PTZ (B1 Bellevue)	OPERATEUR	6 728 000,00 €					4%	290 000,00 €																	96%	6 438 000,00 €
Construction 5 logts intermédiaires PSLA/PTZ (P1 Piment)	OPERATEUR	1 160 000,00 €					4%	50 000,00 €																	96%	1 110 000,00 €
Construction 13 logts privés (P2 Piment)	OPERATEUR	3 250 000,00 €																							100%	3 250 000,00 €
37 - Equipements publics de proximité		34 618 899,69 €		7 214 463,34 €		14 329 978,29 €		5 123 155,36 €		4 322 552,70 €		3 182 000,00 €		- €		- €		- €		- €		- €		397 750,00 €		49 000,00 €
Reconstruction d'une école maternelle	VILLE	11 212 298,70 €	15%	1 681 844,81 €	70%	7 848 609,09 €	15%	1 681 844,81 €			0%	- €														
Reconstruction Ecole élémentaire Sarda Garriga	VILLE	7 799 208,59 €	15%	1 169 881,29 €	70%	5 459 446,01 €	15%	1 169 881,29 €			0%	- €														
Centre culturel	VILLE ou CIVIS	7 955 000,00 €	30%	2 386 500,00 €			25%	1 988 750,00 €			40%	3 182 000,00 €											5%	397 750,00 €		
Gymnase et maison des associations	VILLE	4 645 105,40 €	23%	1 068 374,24 €	22%	1 021 923,19 €	5%	232 255,27 €	50%	2 322 552,70 €																
Salle des fêtes	VILLE	687 981,00 €	100%	687 981,00 €																						
Couverture du plateau sportif du collège	CD	2 000 000,00 €							100%	2 000 000,00 €																
Réhabilitation plateau sportif écoles (plateau noir)	VILLE	252 120,00 €	80%	201 696,00 €			20%	50 424,00 €																		
Réhabilitation maison du projet	VILLE	67 186,00 €	27%	18 186,00 €																					73%	49 000,00 €
TOTAL GENERAL		**154 557 823,00 €**	**17%**	**26 004 697,40 €**	**20%**	**30 986 227,87 €**	**12%**	**18 865 852,98 €**	**4%**	**5 907 204,54 €**	**5%**	**7 961 640,99 €**	**0%**	**260 000,00 €**	**9%**	**14 468 146,00 €**	**0%**	**702 703,23 €**	**1%**	**2 146 000,00 €**	**2%**	**3 245 400,00 €**	**0%**	**397 750,00 €**	**28%**	**43 612 200,00 €**

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

MAQUETTE FINANCIERE PARTIELLE (TEMPS 1) - NPNRU LE GOL

NATURE D'OPERATION ET INTITULE	MO	BASE SUBVENTION	VILLE		ANRU		CIVIS		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		CAISSE DES DEPOTS		SEMADER		SIDR		FRAFU		LBU		DAC OI		AUTRES	
			%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant	%	montant
1 - OPERATIONS D'INGENIERIE		**3 386 500,00 €**		**647 500,00 €**		**1 686 450,00 €**		**626 300,00 €**		**- €**		**- €**		**260 000,00 €**		**166 250,00 €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**
14 - Etude et conduite de projet		3 302 500,00 €		647 500,00 €		1 602 450,00 €		626 300,00 €		- €		- €		260 000,00 €		166 250,00 €		- €		- €		- €		- €		- €
Ingénierie Ville		**2 970 000,00 €**		**647 500,00 €**		**1 436 200,00 €**		**626 300,00 €**		**- €**		**- €**		**260 000,00 €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**
Chef de projet et animateur GUP	VILLE	1 680 000,00 €	15%	252 000,00 €	70%	1 176 000,00 €	15%	252 000,00 €																		
Chargé(e) mission développement économique	VILLE	380 000,00 €	54%	207 000,00 €			35%	133 000,00 €					11%	40 000,00 €												
AMO OPCU	VILLE	320 000,00 €	15%	48 000,00 €			35%	112 000,00 €					50%	160 000,00 €												
AMO évaluation	CIVIS	60 000,00 €	10%	6 000,00 €			40%	24 000,00 €					50%	30 000,00 €												
AMO urbaniste coordonnateur	VILLE	300 000,00 €	15%	45 000,00 €	70%	210 000,00 €	15%	45 000,00 €																		
Concertation co-construction communication	VILLE	160 000,00 €	50%	80 000,00 €	9,5%	15 200,00 €	28%	44 800,00 €					12,5%	20 000,00 €												
Mémoire du quartier	VILLE	50 000,00 €	15%	7 500,00 €	70%	35 000,00 €	15%	7 500,00 €																		
Etude développement économique, tourisme, artisanat	VILLE ou CIVIS	20 000,00 €	10%	2 000,00 €			40%	8 000,00 €					50%	10 000,00 €												
Ingénierie SEMADER		**332 500,00 €**		**- €**		**166 250,00 €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**166 250,00 €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**
Directeur de projet SEMADER	SEMADER	332 500,00 €			50%	166 250,00 €									50%	166 250,00 €										
15 - Relogement des ménages avec minoration de loyer		84 000,00 €		- €		84 000,00 €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €
Minoration de loyer démolition 92 LLS Kayamb	SEMADER	84 000,00 €		- €	100%	84 000,00 €																				
2 - OPERATIONS D'AMENAGEMENT		**27 868 742,26 €**		**7 118 649,82 €**		**14 288 003,25 €**		**4 894 359,15 €**		**1 001 572,42 €**		**566 157,63 €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**
21 - Démolition de LLS		6 846 840,56 €		- €		6 846 840,56 €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €
Démolition partielle Kayamb 92 logements	SEMADER	6 846 840,56 €			100%	6 846 840,56 €																				
24 - Aménagement d'ensemble		21 021 901,70 €		7 118 649,82 €		7 441 162,69 €		4 894 359,15 €		1 001 572,42 €		566 157,63 €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €
Aménagement secteur Piment	VILLE	1 477 120,00 €	40%	590 848,00 €	10%	147 712,00 €	50%	738 560,00 €																		
Aménagement secteur Kayamb	VILLE	9 787 826,10 €	15%	1 468 173,92 €	70%	6 851 478,27 €	15%	1 468 173,92 €																		
Aménagement avenue Pasteur en QPV	VILLE	4 419 724,18 €	28%	1 237 522,77 €	10%	441 972,42 €	50%	2 209 862,09 €	10%	441 972,42 €	2%	88 394,48 €														
Aménagement avenue Pasteur hors QPV	VILLE	4 777 631,42 €	80%	3 822 105,14 €			10%	477 763,14 €			10%	477 763,14 €														
Parvis du collège	CD	559 600,00 €							100%	559 600,00 €																
3 - PROGRAMMES IMMOBILIERS		**27 113 228,07 €**		**4 121 796,34 €**		**15 011 774,44 €**		**3 134 405,36 €**		**4 322 552,70 €**		**- €**		**- €**		**399 996,00 €**		**122 703,23 €**		**- €**		**- €**		**- €**		**- €**
31 - Reconstitution de l'offre de LLS		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €
33 - Requalification de LLS		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €
34 - Résidentialisation de logements		1 204 495,38 €		- €		681 796,15 €		- €		- €		- €		- €		399 996,00 €		122 703,23 €		- €		- €		- €		- €
Résidentialisation Kerkenna collectif (39 lgts.)	SIDR	137 512,24 €			40%	55 004,90 €											60%	82 507,34 €								
Résidentialisation Kerkenna individuel (19 lgts)	SIDR	66 993,14 €			40%	26 797,26 €											60%	40 195,88 €								
Résidentialisation Kayamb (100 logements)	SEMADER	999 990,00 €			60%	599 994,00 €									40%	399 996,00 €										
36 - Accession à la propriété		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €
37 - Equipements publics de proximité		25 908 732,69 €		4 121 796,34 €		14 329 978,29 €		3 134 405,36 €		4 322 552,70 €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €		- €
Reconstruction d'une école maternelle	VILLE	11 212 298,70 €	15%	1 681 844,81 €	70%	7 848 609,09 €	15%	1 681 844,81 €			0%	- €														
Reconstruction Ecole élémentaire Sarda Garriga	VILLE	7 799 208,59 €	15%	1 169 881,29 €	70%	5 459 446,01 €	15%	1 169 881,29 €			0%	- €														
Gymnase et maison des associations	VILLE	4 645 105,40 €	23%	1 068 374,24 €	22%	1 021 923,19 €	5%	232 255,27 €	50%	2 322 552,70 €																
Couverture du plateau sportif du collège	CD	2 000 000,00 €							100%	2 000 000,00 €																
Réhabilitation plateau sportif écoles (plateau noir)	VILLE	252 120,00 €	80%	201 696,00 €			20%	50 424,00 €																		

TOTAL GENERAL		**58 368 470,33 €**	**20%**	**11 887 946,16 €**	**53%**	**30 986 227,69 €**	**15%**	**8 655 064,51 €**	**9%**	**5 324 125,12 €**	**1%**	**566 157,63 €**	**0%**	**260 000,00 €**	**1%**	**566 246,00 €**	**0%**	**122 703,23 €**	**0%**	**- €**	**0%**	**- €**	**0%**	**- €**	**0%**	**- €**

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SAINT LOUIS	CHEFFE DE PROJET ET ANIMATEUR GUP
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
836-6974001-14-0001-001	836-6974001-14-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

1) Le chef de projet intervient sur les plans stratégique et opérationnel du projet. Les missions du chef de projet :
Définir et mettre à jour le projet de RU et de Territoire : Organiser et piloter l'élaboration du projet urbain et l'ingénierie urbaine (AMO, études, OPC…) ; Étudier l'articulation du projet urbain (urbanisme, immobilier, équipements) et du projet de territoire, du projet urbain et de sa gestion territoriale après réalisation des opérations ; Fédérer les acteurs autour du projet urbain ; Conduire l'évolution du projet urbain.
Concevoir et animer le dispositif de pilotage stratégique : Organiser et animer les instances de pilotage ; Construire les partenariats nécessaires au projet ; Évaluer la faisabilité du projet et de ses composantes ; Préparer et organiser les arbitrages ; Animer la gouvernance du projet ; Faire évaluer le projet de rénovation urbaine ; Conduire la réalisation du PRU au plan opérationnel :
- Anticiper, analyser et gérer les risques du projet,
- Identifier et réunir les expertises nécessaires au projet,
- Animer les instances de pilotage,
- Animer le collectif d'acteurs,
- Piloter les prestataires de la direction de projet,
- Réaliser l'administration globale et contractuelle du projet,
- Contrôler auprès des partenaires concernés le respect des processus décisionnels et opérationnels concourant à l'avancement du projet,
- Faire intégrer la gestion administrative, financière et juridique du projet dans les processus de gestion de la collectivité locale,
- Organiser la mesure de l'avancement du projet.

2) L'enjeu du poste de l'animateur GUP est d'améliorer le projet urbain par la prise en compte des usages des habitants et de la gestion des espaces publics et des immeubles/logements dès la conception. Ainsi, il accompagne les habitants à s'approprier les nouveaux équipements, espaces publics…
Les objectifs sont : l'appropriation du projet et des opérations par les habitants ; la pérennisation des investissements qui vont être réalisés ; la promotion d'une démarche de développement durable impliquant les habitants, les usagers, les partenaires ; le maintien de la qualité du cadre de vie pendant la durée des chantiers.
Les missions de l'animateur GUP :
Pilotage et coordination, propositions d'actions
- Définir les orientations et l'organisation de la GUP dans le cadre du NPNRU Le Gol
- Mobiliser et coordonner des acteurs de terrain (services municipaux, bailleurs, associations, privés etc)
- Préparer et animer des réunions, ateliers, groupes de travail dans le cadre de la GUP
- Elaborer et partager des diagnostics urbains du quartier
- Rédiger et mettre à jour les fiches actions y compris avec les partenaires
- Réaliser des outils de concertation et de suivi
- Participer à la mise en œuvre des objectifs de l'équipe NPNRU et aux tâches collectives (mise à jour des documents, suivi des indicateurs, …)
- Participation à l'élaboration des documents réglementaires de type convention de gestion
- Suivi auprès des porteurs de projet
- Mise en place d'indicateurs de suivi et évaluation des actions

Accompagnement, animation
- Développer, accompagner et animer des dispositifs de concertation avec les habitants, les entreprises, les associations, le développement social local (accompagnement social des habitants, développement d'initiatives et de temps de concertation)
- Articuler la démarche d'implication des habitants avec la conduite du projet de NPNRU
Mettre en place des actions et la promotion des interventions

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de rattachement	
Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet		Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
1 CHEFFE DE PROJET	115 000,00 €	100%	16 Semestres	
1 ANIMATEUR GUP	95 000,00 €	100%	16 Semestres	
Nombre d'ETP moyen par an	2,00			

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	16 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	1 680 000,00 €	70,00%	1 176 000,00 €
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :	**1 680 000,00 €**	**70,00%**	**1 176 000,00 €**
TOTAL SUBVENTION :			**1 176 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 680 000,00 €	montant TTC :	1 680 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	252 000,00 €		
	EPCI :	252 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 176 000,00 €		
	Total des co-financements :	1 680 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SAINT LOUIS	MÉMOIRE DU QUARTIER
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
836-6974001-14-0001-002	836-6974001-14-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Refaire la ville sur la ville est un chantier de grande ampleur. Des modifications importantes vont s'opérer à plusieurs niveaux :
- dans l'organisation du quartier et dans les usages de la population,
- dans le fonctionnement des services municipaux,
- et enfin, dans les interactions entre la collectivité et les habitants.

Sur les bases du diagnostic et des recommandations établies par l'AMO accompagnement au changement lors de la phase protocole, il s'agit d'accompagner le changement et la concertation de l'ensemble des parties prenantes du NPNRU. Une attention particulière sera portée :
- aux habitants et usagers (actuels et futurs) pour la concertation et la co-construction du projet,
- aux services municipaux pour de l'accompagnement au changement pour travailler en mode projet et sur les services intervenant dans sur le quartier.

Les objectifs des actions à mener pendant la phase de conventionnement sont les suivants :
- la mise en œuvre de la stratégie d'accompagnement aux changements.
- la poursuite de la concertation pendant la phase de conventionnement.

Phase protocole : 0 €

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier du Gol	
Commune de rattachement	
Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	1	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	1

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Autre :	Phase protocole : 0 €

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	50 000,00 €	70,00%	35 000,00 €
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**50 000,00 €**	**70,00%**	**35 000,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**35 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	50 000,00 €	montant TTC :	54 250,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	7 500,00 €		
	EPCI :	7 500,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	35 000,00 €		
	Total des co-financements :	50 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SAINT LOUIS	AMO URBANISTE COORDINATEUR
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
836-6974001-14-0001-003	836-6974001-14-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Cette AMO a pour objectif de veiller à la cohérence globale et constante du projet par rapport au plan guide établi durant la phase de protocole.

Il s'agit donc d'assurer une analyse et un suivi de chaque opértaion et projet lors de sa phase opérationnelle dans l'objectif d'en garantir une cohérence globale et de veiller à la bonne déclinaison des diverses recommandations urbaines, paysagères, architecturales et environnementales.

Il s'agit d'une mission d'appui technique, de conseils, de propositions à la Ville et aux maîtres d'ouvrage partenaires.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier du Gol	
Commune de rattachement	
Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	17 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	300 000,00 €	70,00%	210 000,00 €
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**300 000,00 €**	**70,00%**	**210 000,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**210 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	300 000,00 €	montant TTC :	325 500,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	45 000,00 €		
	EPCI :	45 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	210 000,00 €		
	Total des co-financements :	300 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SAINT LOUIS	CONCERTATION CO-CONSTRUCTION COMMUNICATION
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
836-6974001-14-0001-004	836-6974001-14-0001-004

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Refaire la ville sur la ville est un chantier de grande ampleur. Des modifications importantes vont s'opérer à plusieurs niveaux :
- dans l'organisation du quartier et dans les usages de la population,
- dans le fonctionnement des services municipaux,
- et enfin, dans les interactions entre la collectivité et les habitants.

Sur les bases du diagnostic et des recommandations établies par l'AMO accompagnement au changement lors de la phase protocole, il s'agit d'accompagner le changement et la concertation de l'ensemble des parties prenantes du NPNRU. Une attention particulière sera portée :
- aux habitants et usagers (actuels et futurs) pour la concertation et la co-construction du projet,
- aux services municipaux pour de l'accompagnement au changement pour travailler en mode projet et sur les services intervenant dans sur le quartier.

Les objectifs des actions à mener pendant la phase de conventionnement sont les suivants :
- la mise en œuvre de la stratégie d'accompagnement aux changements.
- la poursuite de la concertation pendant la phase de conventionnement.

Phase protocole, actions de concertation : 36 500 €.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier du Gol	
Commune de rattachement	
Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	1	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	1

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Autre :	Phase protocole : 34 510 €

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	160 000,00 €	9,50%	15 200,00 €
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**160 000,00 €**	**9,50%**	**15 200,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**15 200,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	160 000,00 €	montant TTC :	173 600,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	80 000,00 €		
	EPCI :	44 800,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :	20 000,00 €		
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	15 200,00 €		
	Total des co-financements :	160 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
SEMADER	Directeur de projet_SEMADER
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
836-6974001-14-0002-001	836-6974001-14-0002-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Dans ce cadre, cet agent sera amené à :
- Solliciter en interne les services dépendants de différentes directions et coordonner leurs expertises : gestion locative des logements et des commerces, développement social urbain, construction, réhabilitation, démolition, service foncier et les services de la Direction Financière,
- Etre le référent auprès des autres bailleurs du projet
- Etre le référent auprès des partenaires institutionnels du projet : collectivités, Etat
- Etre la référent des acteurs économiques et de droit privé aux projets: copropriétaires, commerçants
- Etre le référent auprès des services de l'ANRU : reporting des avancements auprès des services de l'ANRU et suivi des engagements financiers selon les modalités définies

Il devra assurer la coordination du projet et sa bonne déclinaison à toutes les échelles du projet. Il sera garant du respect de la déclinaison opérationnelle des enjeux du projet.
Il sera le garant du calendrier et de la bonne sollicitation des moyens financiers mis à la disposition du maitre d'ouvrage par l'ANRU.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier du Gol	
Commune de rattachement	
Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
Nombre d'ETP moyen par an	0,50			

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018

	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM	332 500,00 €	50,00%	166 250,00 €
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :	**332 500,00 €**	**50,00%**	**166 250,00 €**
TOTAL SUBVENTION :			**166 250,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	332 500,00 €	montant TTC :	332 500,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	166 250,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	166 250,00 €		
	Total des co-financements :	332 500,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de relogement avec minoration de loyer du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
SEMADER	Relogement Kayamb
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
836-6974001-15-0001-001	836-6974001-15-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Afin de faciliter l'accès aux logements de moins de 5 ans par les locataires de l'opération démolie, est sollicité l'accès à lindemnité pour minoration de loyer auprès de l'ANRU. Cependant, la part des constructions neuves dans le secteur et la rotation au sein des logements concernés argumentent une sollicitation de cette aide pour un équivalent de 10% des ménages relogés.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (Si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune	
Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projets

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Identification des opérations à l'origine du relogement des ménages :

Nature d'opération	Libellé précis de l'opération	Idtop	Nombre de ménages total à reloger	Dont nombre de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer
Démolition de logements locatifs sociaux	Démolition partielle - Kayamb		92	12
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
		Total	**92**	**12**

Pourcentage de ménages concernés par l'indemnité à l'échelle des opérations à l'origine du relogement :	13%	Pour mémoire,le cas échéant, pourcentage de ménages relogés dans le neuf ou moins de 5 ans dans le PNRU :	
Objectif cible de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à l'échelle du projet de renouvellement urbain			
Organismes HLM potentiellement identifiés pour accueillir les ménages dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné APL depuis moins de 5 ans à la date du relogement (et par conséquent bénéficiaire in fine de l'indemnité pour relogement avec minoration de loyer):			

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Nombre de ménages relogés	Montant de subvention forfaitaire
T1/T2	1 ménage(s)	2 000,00 €
T3	3 ménage(s)	18 000,00 €
T4/T5 et +	8 ménage(s)	64 000,00 €
Total	**12 ménage(s)**	**84 000,00 €**
Dont majoration pour Excellence :		
Montant de subvention		**84 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) : *Correspondant à la somme des aides pour minoration de loyer*	montant HT :	84 000,00 €	montant TTC :	84 000,00 €
Co-financements: *Uniquement pour les aides pour minoration de loyer (hors fonds-propres)*	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	84 000,00 €		
	Total des co-financements :	84 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
SEMADER	Démolition partielle_Kayamb
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
836-6974001-21-0001-001	836-6974001-21-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Démolition partielle de l'opération permettant une restructuration de la trame urbaine afin de permettre une ouverture de l'opération sur le quartier en adéquation avec la reconstruction des équipements scolaires en mitoyenneté.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
rue Prétoria	
Commune de réalisation	
97-Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation	
Sélectionner le territoire	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Le foncier rétrocédé à la Ville sera ajusté au projet choisi.
La surface indiquée est celle présuupposée dans le cas de la mise en œuvre du scénario de l'architecte conseil. Ce scénario, base de référence de la contractualisation, ne présuppose en rien le scénario réalisé dans le cadre de la convention.
La surface indiquée permet donc d'avoir un ordre de grandeur de la surface rétrocédée à la Ville.

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	DE1192, DE1193, DE 1194, DE1198
Période de construction des bâtiments à démolir :	1995		
Nombre de LLS concernés :	92	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	espaces ou équipements publics.
Nombre de ménages à reloger :	102		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	sans objet	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	sans objet
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	sans objet	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	sans objet
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	Au moment de la demande de décision attributive de subvention, les dispositions du RGA sur le calcul de l'indemnité compensant la VNC seront appliquées sauf autre décision CE.
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Présence d'amiante contenue et maitrisée (au sein de séparateur de gaine technique).	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	concertation réalisée dans le cadre du projet urbain. Travail de restructuration du dialogure entre la SEMADER et les locataires de l'opération non-axé précisément sur les travaux en l'absence de scénario arrêté

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	12 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	6 846 840,56 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**6 846 840,56 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**100,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**6 846 840,56 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	6 846 840,56 €	montant TTC :	7 101 585,63 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	6 846 840,56 €		
	Total des co-financements :	6 846 840,56 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant	validation de la majoration du taux de financement par l'avis du CE du 05/09/2018

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.5.2

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SAINT LOUIS	Aménagement Secteur Kayamb
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
836-6974001-24-0001-001	836-6974001-24-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'aménagement devra s'appuyer sur l'avis émis par la mission de l'Architecte Conseil de la DEAL sur l'ouverture de ce site avec la démolition d'une partie de la cité Kayamb, la création de nouveaux espaces publics et la création d'une voie comme base des échanges avec la maîtrise d'oeuvre retenue.

Le foncier libéré sera destiné à de la résidentialiation (côté cité Kayamb), à la recomposition de l'espace public, à l'insertion de nouveaux modes de déplacement (création de voies douces), à la reconstruction des écoles Sarda Garriga et Edmond Albius (sud de la cité Kayamb) ainsi qu'à la réalisation du gymnase. Le nouveau pôle d'éducation comprenant les deux écoles et le gymnase se positionnera à proximité de l'ancien emplacement des écoles susnommées, et présentera une capacité d'accueil supérieure à l'ancien pour absorber les besoins liés à la démolition de l'école Ravine du secteur Piment.
La recomposition de l'espace public et du maillage viaire alentour à la cité Kayamb permettra son désenclavement.
A noter que les démolitions des écoles Sarda Garriga et Edmond Albius sont intégrées au bilan d'aménagement de la présente FATp

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Secteur Kayamb	Secteurs Kayamb
Commune de réalisation	cf. plan de secteur avec périmètre des aménagements SETEC/TER en annexe
97-Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Aménagement nécessitant les acquisitions suivantes (hors acquisitions SEMADER, valorisées à 0€/m²):
- Acquisition partie de DE n°495 pour K4/K5 Ecoles et V14 (7 538m² de friche sur 16 219m²)
- Acquisition DE n°740 pour K7 Gymnase (3 495m² de friche sur 33 225m²)
- Acquisition DE n°1245 pour K7 Gymnase (1 126m² de friche sur 25 341m²)

Le projet est amené à évoluer pour répondre à une recherche d'optimisation et de fonctionnalité
Les terrains destinés aux équipements ne sont pas valorisés car les opérations d'aménagement et d'équipement sont réalisées par le même maître d'ouvrage. En cas de maître d'ouvrage distinct, il conviendra de valoriser ces cessions dans chacune des deux opérations, en recette et en dépense respectivement

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :		Outil règlementaire :	EN REFLEXION
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Les coûts des acquisitions et des cessions foncières ont été estimés selon la tendance actuelle du marché. En vue du programme d'aménagement prévu et des opérations connexes, les coûts seront amenés à évoluer.	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	voies publiques et cheminements : 10 658 m² places et espaces publics : 4 837 m² terrain destiné à un équipement public : 15 797 m²
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Destination espaces publics : 0€/m² Destination équipements : 0€/m²
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Démolition des écoles Sarda Garriga (10 classes) et Edmond Albius (7 classes) Démolition de LLS à préciser		

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	13 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	9 787 826,10 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**9 787 826,10 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	70,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**70,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**6 851 478,27 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	9 787 826,10 €	montant TTC :	10 619 791,32 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 468 173,92 €		
	EPCI :	1 468 173,91 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	6 851 478,27 €		
	Total des co-financements :	9 787 826,10 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.5.2

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SAINT LOUIS	Aménagement Secteur Pasteur en QPV
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
225-6974001-24-0001-002	225-6974001-24-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'aménagement sur secteur Pasteur concerne exclusivement le maillage viaire pour une reconnexion du secteur Piment à la zone nord-ouest de la ravine. Des travaux de réhabilitation de l'Avenue Pasteur sont prévus entre la placette sportive réaménagée du secteur Piment et l'esplanade du village (sur une longueur de 866ml et une largeur moyenne de 11,56m, soit 10 010m²). Un nouvel ouvrage d'art sera créé dans le cadre de l'aménagement Pasteur pour le franchissement de la ravine, au sud de la voie de franchissement existante. Il prendra la forme d'une voie double sens voitures bordées de 2 trottoirs, de dimension totale 25ml de longueur par 9m de largeur (soit 225m²). L'aménagement Pasteur permettra la création d'un axe de mobilité qualitatif liant les différents pôles (Collège, place sportive) entre eux et aux nouveaux logements (Bellevue et Piment), tout en s'affranchissant de la contrainte topographique de la ravine.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Secteur Pasteur - Avenue Pasteur de l'esplanade du village à la placette sportive et franchissement de la ravine piment	Secteur Pasteur - Avenue Pasteur de l'esplanade du village à la placette sportive et franchissement de la ravine piment Parcelles impactées : DE n°1330, DE n°1640, DE n°523, DE n°1639, DE n°1638, DE n°515, DE n°514
Commune de réalisation	
97-Saint-Pierre	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Aménagement nécessitant les acquisitions suivantes :
- Acquisition d'une partie de DE n°1330 (380m² sur 2494m²) pour V2 Av. Pasteur (domaine public)
- Acquisitions d'une partie de DE n°1640 (31m² sur 93m²) pour V2 Av. Pasteur (domaine public)
- Acquisition des parcelles bâties DE n°515 (782m²) et de DE n°514 (585m²) pour V3 ouvrage de franchissement Ravine Piment (domaine public) suite à la démolition des immeubles présents
- L'acquisition de la totalité de la parcelle DE n°1639 (friche) dont 134m² seront aménagés dans le cadre de l'avenue Pasteur, est intégrée au bilan Piment

La totalité des surfaces acquises pour l'aménagement Pasteur est de 1778m²

Le projet est amené à évoluer pour répondre à une recherche d'optimisation et de fonctionnalité

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :		Outil règlementaire :	En réflexion, selon l'opportunité d'un PUP ou des taxes d'aménagement
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Les coûts des acquisitions et des cessions foncières ont été estimés selon la tendance actuelle du marché. En vue du programme d'aménagement prévu et des opérations adjacentes (notamment la requalification des espaces publics et la création de logements du secteur Piment) les coûts seront amenés à évoluer.	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	Voies publiques et cheminements : 10 010 m² (866m x 11,56m) Ouvrage d'art (franchissement) : 225 m² (25m x 9m)
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Destination espaces publics = 0€/m²
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Démolition de petits immeubles sur DE 515 et DE 514		

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	12 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	4 419 724,19 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**4 419 724,19 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	10,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**10,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**441 972,42 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 419 724,19 €	montant TTC :	4 795 400,74 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 237 522,77 €		
	EPCI :	2 209 862,10 €		
	DEPARTEMENT :	441 972,42 €		
	REGION :	88 394,48 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	441 972,42 €		
	Total des co-financements :	4 419 724,19 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.5.2

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SAINT LOUIS	Aménagement Secteur Piment
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
836-6974001-24-0001-003	836-6974001-24-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'aménagement du secteur Piment vise à recomposer l'espace public et le maillage viaire autour du réaménagement de la placette sportive et la création de voies de mobilité douces, parallèlement à la création de logements sur le foncier libre ou libéré.
La démolition de l'école Ravine permet la libération de foncier accueillant la construction de LLS par Action Logement. Les assiettes libres identifiées (P1 et P2) verront l'implation de logements locatifs intermédiaires et de lots libres. Le secteur Piment présente une réelle diversité de l'offre de logement, gravitant autour de la placette sportive (3 900 m²) et du parc coeur de quartier (2 560m²) requalifiés. Les zones résidentielles identifiées seront reliées entre elles et aux autres secteurs par des voies douces, notamment par le Chemin Piment (175ml) le long de la Ravine.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Secteur Piment Parcelles DE n°1330, DE n°1640, DE n°523, DE n°1639, DE n°1638, DE n°558, DE n°1346, DE n°559, DE n°474, DE n°515, DE n°514	Secteur Piment Parcelles DE n°1330, DE n°1640, DE n°523, DE n°1639, DE n°1638, DE n°558, DE n°1346, DE n°559, DE n°474, DE n°515, DE n°514
Commune de réalisation 97-Saint-Louis	cf. plan de secteur annexé
Quartier de rattachement de l'opération 97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Aménagement nécessitant les acquisitions suivantes :
- Acquisition d'une partie de DE n°1330 (179m² de foncier non bâti sur 2494m²) pour C3 Chemin Piment (domaine public)
- Acquisition d'une partie de DE n°1640 (9m² de foncier non bâti sur 93m²) pour construction P1 (constructions privées de logements intermédiaires)
- Acquisition de la totalité de DE n°1639 (1399m² de friche) pour réalisation de C3, P1 et V2 (domaine public, les coûts travaux V2 sont intégrés au secteur pasteur)

La totalité des surfaces acquises pour l'aménagement Piment est de 1587m².

La parcelle P3 (DE1638) est destinée à une contrepartie Action Logement pour développer environ 25 logements de type maison de Ville PSLA.
Une faible portion du foncier de la parcelle P3 est situé dans la Ravine. Sa position ne pose pas de problème quant au calcul de la valorisation foncière, étant donné que la parcelle P3 est un foncier Ville constituant la contrepartie Action Logement, valorisée en m² de SDP à 0€/m².

Le projet est amené à évoluer pour répondre à une recherche d'optimisation et de fonctionnalité

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :		Outil règlementaire :	EN REFLEXION
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Les coûts des acquisitions et des cessions foncières ont été estimés selon la tendance actuelle du marché. En vue de l'arrivée d'investisseurs et du programme d'aménagement prévu, les coûts seront amenés à évoluer.	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	voies publiques et cheminements : 350,00 m² places et espaces publics : 3 901,00 m² parcs, jardins et aires de jeux : 2 558,00 m² terrain destiné à du logement locatif privé : 1093,00 m² terrain destiné à de l'accession libre : 3711,00 m² terrain destiné à une contrepartie foncière Action Logement : 3 585,00 m²
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Destination Accession Libre/locatif intermédiaire = 150€/m² SDP Destination contrepartie Action Logement = 0€/m² SDP Destination espaces publics = 0€/m²
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Démolition de l'école maternelle Ravine Piments (5 classes, regroupées avec l'école E. Albius, sur le foncier de l'école E. Albius actuelle) SDP = 620m² Surface du foncier = 6034m²		

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 640 920,00 €
Montant des recettes retenues :	163 800,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**1 477 120,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	10,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**10,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**147 712,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 640 920,00 €	montant TTC :	1 780 398,20 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	590 848,00 €		
	EPCI :	738 560,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	163 800,00 €		
	ANRU :	147 712,00 €		
	Total des co-financements :	1 640 920,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
SOC IMMOB DE LA REUNION	Résidentialisation - KERKENNA COLLECTIF - 39 logements
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
836-6974001-34-0001-001	836-6974001-34-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Indicateurs de gestion : Année de construction : 2003 Nombre de logement : 39, 7T2 22T3 8T4 2T5 1 COMM
157 occupants dont 12 PA 8 %
TAUX DE VACANCES: 4,45% TAUX DE ROTATION : 7,5 % LOYER MOYEN: 5,02 €/m² compris charges

L'opération Kerkenna est composée de cinq petits batiments compremant 39 logements et un commerce en RDC bordant la rue Albizia . Construite en 2003 , cette opération en R+1 bénéficie d'une implantation avantageuse dans son environnement . Proche de la Cité scolaire du Gol , ce projet bénéficie d'un bon ancrage dans ce quartier.
Cependant la proximité du collège favorise le stationnement des jeunes dans les jardins communs de la résidence.
En 2003 , les aménagements extérieurs ont été traité au minima, le jardin commun n'a pas été formalisé et laissé dans son état naturel. Il existe un gros probléme d'évacuation des eaux pluviales, la collectes des eaux pluviales sont gérés jusqu'aux descentes en pieds d'immeuble et ensuite s'évacue en gravitaire sans formalisme et créé de gros probléme d'érosion du terrain.

Ce projet se caractérise par la place donnée à la végétation le long du Talweg. Ce qui fait un projet avec de grandes qualités résidentielles.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
53 55 57 59 61 63 65 67 69 RUE ALBIZIA	Terrain de 9 624 m² avec une emprise au sol du bâti de 31 % . Parcelle 1335
Commune de réalisation	
97-Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Résidentialisation : 3000 € / logement Cloture et controle d'accés Renforcement et complément de la végétalisation existante, aménagement et embellisement du parc à l'arriére de la résidence. Renforcement/restructuration des jardins partagés déjà existants en pied d'immeuble Gestion des eaux pluviales. Mobiliers urbains et lieux de convivialité
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	39		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	RAS		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :		Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Plusieurs réunions seront organisées pour présenter les esquisses, c'est à ce moment que seront receuillies les remarques/avis des locataires et leurs propositions recueillies pour les intégrer au mieux dans le projet . Des plaquettes ludiques seront réalisées et distribuées pour bien expliquer l'avant /L'aprés . Une permanence MOUS sera mise en place pour répondre aux questions,
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	sans objet, puisque le groupe est complétement excentré de l'opération d'aménagement d'ensemble		
Usage et modalités de gestion :	Les espaces exterieurs aux immeubles ainsi résendentialisés seront à usage exclusif des locataires du groupe.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	pas encore estimé mais l'objectif recherché est de les réduire en proposant des actions pouvant les réduire

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**137 512,24 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Montant de la subvention ANRU :	**55 004,90 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	137 512,24 €	montant TTC :	140 400,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	82 507,34 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	55 004,90 €		
	Total des co-financements :	137 512,24 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
SOC IMMOB DE LA REUNION	Résidentialisation - KERKENNA individuel - 19 logements
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
836-6974001-34-0001-002	836-6974001-34-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Indicateurs de gestion : Année de construction : 2003 Nombre de logement : 19, 7T3 8T4 4T5
68 occupants dont 6 PA 9 %
TAUX DE VACANCES: 0,83 % TAUX DE ROTATION : 10 % LOYER MOYEN: 5,37 €/m² avec les charges

L'opération Kerkenna Individuel est composée de 19 logements individuels bordant la rue des Bougainvilliers bleus . Construite en 2003 , cette opération en R+1 bénéficie d'une implantation avantageuse dans son environnement . Proche de la Cité scolaire du Gol , ce projet bénéficie d'un bon ancrage dans ce quartier.
L'arriére des logementss indivuduels profite du même parc paysagé que le groupe Kerkenna collectif
En 2003 , les aménagements extérieurs ont été traité au minima, le jardin commun n'a pas été formalisé et laissé dans son état naturel. Il existe un gros probléme d'évacuation des eaux pluviales, la collectes des eaux pluviales sont gérés jusqu'aux descentes en pieds d'immeuble et ensuite s'évacue en gravitaire sans formalisme et créé de gros probléme d'érosion du terrain.
Les logements individuels étant déjà cloturés, la résidentialisation de ce groupe s'attachera à compléter l'aménagement du parc et à la gestion des eaux pluviales

Ce projet se caractérise par la place donnée à la végétation le long du Talweg. Ce qui fait un projet de grandes qualités résidentielles.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
1 RUE DES BOUGAINVILLIERS BLEUS	Résidentialisation : 3000 € / logement Renforcement et complément de la végétalisation existante, aménagement et embillisement du parc à l'arriére de la résidence. Gestion des eaux pluviales. Mobiliers urbains et lieux de convivialité Local OM Signalétique de la résidence
Commune de réalisation	
97-Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Résidentialisation : 3000 € / logement Cloture et controle d'accés Renforcement et complément de la végétalisation existante, aménagement et embillisement du parc à l'arriére de la résidence. Renforcement/restructuration des jardins partagés déjà existants en pied d'immeuble Gestion des eaux pluviales. Mobiliers urbains et lieux de convivialité
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	19		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	RAS		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :		Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Plusieurs réunions seront organisées pour présenter les esquisses, c'est à ce moment que seront receuillies les remarques/avis des locataires et leurs propositions recueillies pour les intégrer au mieux dans le projet . Des plaquettes ludiques seront réalisées et distribuées pour bien expliquer l'avant /L'aprés . Une permanence MOUS sera mise en place pour répondre aux questions,
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	sans objet, puisque le groupe est complétement excentré de l'opération d'aménagement d'ensemble		
Usage et modalités de gestion :	Les espaces exterieurs aux immeubles ainsi résendentialisés seront à usage exclusif des locataires du groupe.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	pas encore estimé mais l'objectif recherché est de les réduire en proposant des actions pouvant les réduire

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**66 993,14 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	**40,00%**
Montant de la subvention ANRU :	**26 797,26 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	66 993,14 €	montant TTC :	68 400,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	40 195,88 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	26 797,26 €		
	Total des co-financements :	66 993,14 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
SEMADER	Résidentialisation_Kayamb
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
836-6974001-34-0002-001	836-6974001-34-0002-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'opération de résidentialisation vise à recoudre l'opération restructurée (démolition partielle du batiment) à l'espace public en structurant les espaces de l'espace privatif vers l'espace public.
Les espaces qualifiés devront favoriser l'utilisation de la traversée piétonne publique tout en maintenant la privatisation des parties communes aux locataires de l'opération.

Outre les travaux classiques de résidentialisation (clotures, boite aux lettres, réseaux, remise en état du parking, requalification de la coursive en R+2, éclairage extérieur, traitement de surfaces de cheminement, sécurisation des entrées résidence et parking...), une attention particulière sera portée à la réalisation d'aménagement de bas d'immeuble de qualité participant au mieux vivre ensemble de l'opération (par exemple: jardins partagés, zones ombragées, zones de plantation...)

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Rue Prétoria	
Commune de réalisation	
97-Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	- structuration des espaces de pieds d'immeuble en adéquation avec le plan d'aménagement arrêté sur le secteur avec une attention particulière sur les zone de transition et sur l'aménagement de zone visant au confortement du mieux vivre ensemble.
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	100		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :			
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	- démolition partielle prévue sur l'opération - réhabilitation prévue sur l'opération	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	- à l'issue de l'arrêté du programme de démolition partielle de l'opération, un travail de concertation sera mené avec les habitants afin de travailler à la définition des aménagements de bas d'immeuble.
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	la définition des espaces (usages, publics cibles et propriétaires) sera réalisée en étroite collaboration avec la MOE Urbaine en chargre de la définition du projet sur le secteur Kayamb		
Usage et modalités de gestion :	Au regard de la réorganiation des espaces, les modalités de gestion seront anticipées afin qu'elles fassent partie des critères d'aide à la décision dans les aménagements réalisés.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	l'augmentation de charge sera ajustée à l'installation d'équipements supplémentaires (portails automatique notamment).

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Cette opération ne pourra pas bénéficier du délai d'engagement juridique de 18 mois prévu au règlement financier de l'Agence, sauf modification de la durée du programme national mentionnée dans la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	Majoration du taux de financement de 20 points validée par le CE du 3 avril 2019
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**999 990,00 €**
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	20,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	**60,00%**
Montant de la subvention ANRU :	**599 994,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	999 990,00 €	montant TTC :	1 020 989,79 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	399 996,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	599 994,00 €		
	Total des co-financements :	999 990,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	399 996,00 €		
	dont PRET CDC :	399 996,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SAINT LOUIS	Reconstruction d'une école maternelle
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
836-6974001-37-0001-001	836-6974001-37-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'école maternelle Edmond Albius souffre d'insalubrité et d'une image très dégradée. De même, l'école maternelle Ravine Piments est également dans un état dégradé, avec des désordres structurels au niveau du restaurant scolaire. Ainsi, au vue de l'insalubrité constatée sur ces écoles, de la nécessité d'une action volontariste pour juguler la ségrégation scolaire et de l'importance des équipements scolaires dans la transformation de l'image des quartiers en renouvellement urbain, la Ville a retenu l'option consistant à regrouper les écoles maternelles Edmond Albius et Ravine Piments.
L'école maternelle Ravine Piments sera donc démolie pour être reconstituée avec Edmond Albius. L'école Edmond Albius sera elle aussi démolie puis reconstruite de manière à accueillir en plus l'école Ravine Piments (14 classes).
La démolition de l'école Albius est réalisée par l'opération d'aménagement et prise en compte dans la FATp Aménagement Kayamb. En effet, les coûts de démolition intègrent la FAT équipement si et seulement si le périmètre de démolition correspond au périmètre de reconstruction. Ici, l'école Albius présente un périmètre de reconstruction supérieur à son périmètre de démolition en vue de l'absorption des effectifs de l'école Ravine Piment.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Parcelle DE n°1262 et DE n°495	Parcelle DE n°1262 (commune) et bande au nord de la parcelle DE n°495 (foncier TEREOS, dont l'acquisition partielle est explicitée en FAT Aménagement du secteur Kayamb. 7 538m² de foncier sur les 16 219m² de la parcelle sont acquis dans le cadre de l'opération d'aménagement sur Secteur Sud Kayamb) cf. carte en annexe
Commune de réalisation	
97-Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation	
Dans et en partie hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Ce nouvel équipement de proximité s'implantera sur la parcelle DE n°1262 appartenant à la commune de Saint-Louis (école Edmond Albius actuelle) et sur une bande au nord de la parcelle DE n°495 appartenant actuellement à TEREOS (foncier à acquérir dans le cadre de l'opération d'aménagement Kayamb). L'implantation et les surfaces de l'équipement sont suceptibles d'évoluer au cours du projet.
L'acquisition des parcelles susnommées se fera dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur Kayamb. Les terrains destinés aux équipements publics ne sont pas valorisés car les opérations d'aménagement et d'équipements sont réalisés par le même maître d'ouvrage. En cas de maître d'ouvrage distinct, il conviendra de valoriser les cessions dans chacune des deux opérations, en recettes et en dépenses respectivement.

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	Reconstruction d'une nouvelle école de 14 classes (regroupement de Edmond Albius avec l'école de la Ravine Piment (école existante démolie)	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	En lien avec la reconstruction de l'école élémentaire Sarda Gariga et la construction du gymnase. En lien avec espace public crée et desserte TC
Public concerné par l'équipement :	QPV	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Le fonctionnement sera géré par les services de la collectivité.
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :		Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	3 182,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	piétons, voitures, bus
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	
Localisation de l'équipement :	Cœur de quartier	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	CPAUPE, démarche Ecoquartier

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	Opération située partiellement hors QPV validée par l'avis du CE du 09/10/2019
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	L'avis du CE du 09/10/2019 recommande la recherche d'une optimisation du foncier dans le cadre de la réflexion à poursuivre sur l'aménagement du site, avec une localisation préférentielle des équipements dans les espaces libérés de Kayamb (en QPV).

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**11 212 298,70 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		70,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**70,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**7 848 609,09 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	11 212 298,70 €	montant TTC :	12 165 344,08 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 681 844,81 €		
	EPCI :	1 681 844,80 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	7 848 609,09 €		
	Total des co-financements :	11 212 298,70 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE SAINT LOUIS	Reconstruction Ecole élémentaire Sarda Garriga
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
836-6974001-37-0001-002	836-6974001-37-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'école élémentaire Sarda Garriga souffre d'insalubrité et d'une image très dégradée. Les services de la Ville ont également fait le constat d'une absence de mixité sociale pour 2 raisons principales : l'effet d'évitement et une carte scolaire qui concentre les enfants des ménages de la cité Kayamb sur 2 écoles (Edmond Albius et Sarda Garriga) au détriment d'une logique de proximité géographique. Ainsi, au vue de l'insalubrité constatée sur l'école Garriga, de la nécessité d'une action volontariste pour juguler la ségrégation scolaire et de l'importance des équipements scolaires dans la transformation de l'image des quartiers en renouvellement urbain, la Ville a choisi de procéder à la démolition-reconstruction de l'école Sarda Garriga.
La démolition de l'école Sarda Garriga est réalisée par l'opération aménagement et prise en compte dans la FATp Aménagement Kayamb. En effet, les coûts de démolition intègrent la FAT équipement si et seulement si le périmètre de démolition correspond au périmètre de reconstruction. Ici, l'école Sarda Garriga est déplacée.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Parcelle DE n°495	Partie centrale de la parcelle DE n°495 (foncier TEREOS, dont l'acquisition partielle est explicitée en FAT Aménagement du secteur Kayamb. 7 538m² de foncier sur les 16 219m² de la parcelle sont acquis dans le cadre de l'opération Secteur Sud Kayamb) cf. carte en annexe
Commune de réalisation	
97-Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération	
97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation	
Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

L'école élémentaire Sarda Garriga sera reconstruite sur une partie de la parcelle DE n°495 appartenant actuellement à TEREOS (foncier à acquérir par l'opération d'aménagement Kayamb). L'école reconstruite sera décondensée par rapport à celle existante, pour un total de 13 classes (nombre de classe pouvant évoluer au cours du projet). L'implantation et les surfaces de l'équipement sont suceptibles d'évoluer au cours du projet.
L'acquisition des parcelles susnommées se fera dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur Kayamb. Les terrains destinés aux équipements publics ne sont pas valorisés car les opérations d'aménagement et d'équipements sont réalisés par le même maître d'ouvrage. En cas de maître d'ouvrage distinct, il conviendra de valoriser les cessions dans chacune des deux opérations, en recettes et en dépenses respectivement.

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	Reconstruction d'une nouvelle école de 13 classes (école existante démolie par l'opération d'aménagement Kayamb)	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	En lien avec la reconstruction de l'école maternelle Edmond Albius et la construction du gymnase. En lien avec espace public crée et desserte TC
Public concerné par l'équipement :	QPV	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Le fonctionnement sera géré par les services de la collectivité.
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :		Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	2 082,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	
Localisation de l'équipement :	Cœur de quartier	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	CPAUPE, démarche Ecoquartier

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	Opération située hors QPV validée par l'avis du CE du 09/10/2019
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	L'avis du CE du 09/10/2019 recommande la recherche d'une optimisation du foncier dans le cadre de la réflexion à poursuivre sur l'aménagement du site, avec une localisation préférentielle des équipements dans les espaces libérés de Kayamb (en QPV).

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**7 799 208,59 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		70,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**70,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**5 459 446,01 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	7 799 208,59 €	montant TTC :	8 462 141,33 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 169 881,29 €		
	EPCI :	1 169 881,29 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	5 459 446,01 €		
	Total des co-financements :	7 799 208,59 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) COMMUNE DE SAINT LOUIS	**Intitulé de l'opération** CONSTRUCTION D'UN GYMNASE ET DE LA MAISON DES ASSOCIATIONS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 836-6974001-37-0001-003	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 836-6974001-37-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Construction d'un gymnase de type C+ permettant plusieurs types de pratiques (1 grande salle type C, 1 salle de sport de combat, vestiaires et douches, infirmerie, bureau, sanitaire…) sur 1448 m² de SDP.
Compte tenu du poids des associations sportives et sport/santé parmi le tissu associatif et des besoins exprimés sur le quartier, la Maison des associations est mutualisée avec ce gymnase (bâtiment commun) et occupe 220 m² de SU.
Une aire de stationnement commune de 42 places est créée.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération A proximité du stade Tonio Dallo située une partie des parcelles DE n°740 et DE n°1245	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Cf. carte en annexe
Commune de réalisation 97-Saint-Louis	
Quartier de rattachement de l'opération 97414 Saint-Louis 6974001 Le Gol	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

La construction du gymnase est prévu sur une partie des parcelles DE 740 et DE 1245 appartenant à TEREOS. L'implantation et les surfaces de l'équipement sont susceptibles d'évoluer au cours du projet.

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	Gymnase de 1448 m² de SDP (1 grande salle type C, 1 salle de sport de combat, vestiaires et douches, infirmerie, bureau, sanitaire…), mutualisé avec la Maison des association au sein d'un bâtiment commun - 220 m² SU Aire de stationnement de 42 places	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	En lien avec la reconstruction de l'école élémentaire Sarda Garriga et l'école maternelle Edmond Albius En lien avec espace public crée et desserte TC
Public concerné par l'équipement :	QPV et autres quartiers en vue du rayonnement communal de l'équipement	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Le fonctionnement sera géré par les services de la collectivité.
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :		Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	1 723,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	piétons, voitures, bus
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	
Localisation de l'équipement :	Cœur de quartier	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	05/09/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	Opération située hors QPV validée par l'avis du CE du 09/10/2019
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	L'avis du CE du 09/10/2019 recommande la recherche d'une optimisation du foncier dans le cadre de la réflexion à poursuivre sur l'aménagement du site, avec une localisation préférentielle des équipements dans les espaces libérés de Kayamb (en QPV).

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**4 645 105,40 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		22,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**22,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**1 021 923,19 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 645 105,40 €	montant TTC :	5 039 939,36 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 068 374,24 €		
	EPCI :	232 255,27 €		
	DEPARTEMENT :	2 322 552,70 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	1 021 923,19 €		
	Total des co-financements :	4 645 105,40 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst? me d'information le : 27/01/2020 ? 07:03)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 836	LOCALISATION		CONTRIBUTIONS	PRETS	ECHEANCIER
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE			
97414/Saint-Louis/QPV national/Le Gol	QP974001	97414			
PORTEUR DE PROJET					
COMMUNE DE SAINT LOUIS					

N° de convention(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)

COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS				MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE
	QPV DE RATTACHEMENT(QP assimilés)	LIEU DE REALISATION (si hors QPV + nom commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL

VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
	%		%		%		%		y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
	%		%		%		%			%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																												
836 6974001 14 0001 001 CHEFFE DE PROJET ET ANIMATEUR GU	NPN	QP974001				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	1 680 000,00	0,00%	1 680 000,00	1 680 000,00	252 000,00	15,00%	252 000,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 176 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	17	V
836 6974001 14 0001 002 MEMOIRE DU QUARTIER	NPN	QP974001				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	50 000,00	8,50%	54 250,00	50 000,00	7 500,00	15,00%	7 500,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	35 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	4	V
836 6974001 14 0001 003 AMO URBANISTE COORDINATEUR	NPN	QP974001				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	300 000,00	8,50%	325 500,00	300 000,00	45 000,00	15,00%	45 000,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	210 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	17	V
836 6974001 14 0001 004 CONCERTATION, CO-CONSTRUCTION,	NPN	QP974001				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	160 000,00	8,50%	173 600,00	160 000,00	80 000,00	50,00%	44 800,00	28,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	12,50%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 200,00	9,50%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	10	V
836 6974001 14 0002 001 DIRECTEUR DE PROJET SEMADER	NPN	QP974001				0,00	0,00	0,00	9D/SEMADER/33282424200215	332 500,00	0,00%	332 500,00	332 500,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	166 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	166 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	14	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00			2 522 500,00		2 565 850,00	2 522 500,00	384 500,00	15,24%	349 300,00	13,85%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	166 250,00	6,59%	20 000,00	0,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 602 450,00	63,53%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
15 RELOGEMENT DES MéNAGES AVEC MINORATION DE LOYER																												
836 6974001 15 0001 001 RELOGEMENT KAYAMB	NPN	QP974001				0,00	0,00	0,00	9D/SEMADER/33282424200215	84 000,00	0,00%	84 000,00	84 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	84 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	7	V
SOUS TOTAL 15 RELOGEMENT DES MéNAGES AVEC MINORATION DE LOYER				0		0	0,00	0,00	0,00			84 000,00		84 000,00	84 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	84 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																												
836 6974001 21 0001 001 DEMOLITION PARTIELLE KAYAMB	NPN	QP974001		3		92	8 132,00	74 422,18	841,96	9D/SEMADER/33282424200215	6 846 840,56	3,72%	7 101 585,63	6 846 840,56	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6 846 840,56	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	12	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				3		92	8 132,00	74 422,18	841,96		6 846 840,56		7 101 585,63	6 846 840,56	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6 846 840,56	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																												
836 6974001 24 0001 001 AMENAGEMENT SECTEUR KAYAMB	NPN	QP974001				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	9 787 826,10	8,50%	10 619 791,32	9 787 826,10	1 468 173,92	15,00%	1 468 173,91	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6 851 478,27	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	13	V
836 6974001 24 0001 002 AMENAGEMENT SECTEUR PASTEUR EI	NPN	QP974001				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	4 419 724,19	8,50%	4 795 400,74	4 419 724,19	1 237 522,77	28,00%	2 209 862,10	50,00%	441 972,42	10,00%	88 394,48	2,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	441 972,42	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	12	V
836 6974001 24 0001 003 AMENAGEMENT SECTEUR PIMENT	NPN	QP974001				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	1 640 920,00	8,50%	1 780 398,20	1 640 920,00	590 848,00	36,01%	738 560,00	45,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	163 800,00	9,98%	147 712,00	9,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	7	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0,00	0,00	0,00		15 848 470,29		17 195 590,26	15 848 470,29	3 296 544,69	20,80%	4 416 596,01	27,87%	441 972,42	2,79%	88 394,48	0,56%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	163 800,00	1,03%	7 441 162,69	46,95%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																												
836 6974001 34 0001 001 RESIDENTIALISATION - KERKENNA COL	NPN	QP974001		5		39	5 717,00	3 525,95	24,05	9D/SOC IMMOB DE LA REUNION/	137 512,24	2,10%	140 400,00	137 512,24	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	82 507,34	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	55 004,90	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	8	V
836 6974001 34 0001 002 RESIDENTIALISATION - KERKENNA IND	NPN	QP974001		19		19	5 717,00	3 525,95	11,72	9D/SOC IMMOB DE LA REUNION/	66 993,14	2,10%	68 400,00	66 993,14	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	40 195,88	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	26 797,26	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	8	V
836 6974001 34 0002 001 RESIDENTIALISATION KAYAMB	NPN	QP974001		3		100	7 947,90	9 999,90	125,82	9D/SEMADER/33282424200215	999 990,00	2,10%	1 020 989,79	999 990,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	399 996,00	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	599 994,00	60,00%	399 996,00	40,00%	399 996,00	0,00	2023	1	6	V
SOUS TOTAL 34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS				27		158	19 381,90	7 623,39	62,15		1 204 495,38		1 229 789,79	1 204 495,38	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	522 699,22	43,40%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	681 796,16	56,60%	399 996,00	33,21%	399 996,00	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																												
836 6974001 37 0001 001 RECONSTRUCTION D'UNE ECOLE MATE	NPN	QP974001				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	11 212 298,70	8,50%	12 165 344,08	11 212 298,70	1 681 844,81	15,00%	1 681 844,80	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 848 609,09	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	14	V
836 6974001 37 0001 002 RECONSTRUCTION ECOLE ELEMENTAI	NPN	QP974001				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	7 799 208,59	8,50%	8 462 141,33	7 799 208,59	1 169 881,29	15,00%	1 169 881,29	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 459 446,01	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	14	V
836 6974001 37 0001 003 CONSTRUCTION D'UN GYMNASE ET DE	NPN	QP974001				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	4 645 105,40	8,50%	5 039 939,36	4 645 105,40	1 068 374,24	23,00%	232 255,27	5,00%	2 322 552,70	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 021 923,19	22,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	8	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé				0		0	0,00	0,00	0,00		23 656 612,69		25 667 424,77	23 656 612,69	3 920 100,34	16,57%	3 083 981,36	13,04%	2 322 552,70	9,82%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	14 329 978,29	60,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				30		250	27 513,90				50 162 918,92		53 844 240,45	50 162 918,92	7 601 145,03	15,15%	7 849 877,37	15,65%	2 764 525,12	5,51%	88 394,48	0,18%	688 949,22	1,37%	20 000,00	0,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	163 800,00	0,33%	30 986 227,70	61,77%	399 996,00	0,80%	399 996,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS FINANCIERES (extrait du syst7me d'information le 27/01/2020 ? 07:03)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 836	LOCALISATION												CONTRIBUTIONS																				PRETS				ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																					
97414/Saint-Louis/QPV national/Le Gol	QP974001	97414																																					
PORTEUR DE PROJET																																							
COMMUNE DE SAINT LOUIS																																							
N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																							
	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(QPV assimilé)s	LIEU DE REALISATION (QPV ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%						
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																							
836 6974001 14 0001 CHEFFE DE PROJET ET ANIMATEUR GUP, I	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	2 190 000,00	1,98%	2 233 350,00	2 190 000,00	384 500,00	17,56%	349 300,00	15,95%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	0,91%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 436 200,00	65,58%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	19	V
836 6974001 14 0002 DIRECTEUR DE PROJET SEMADER	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	9D/SEMADER/33282424200215	332 500,00	0,00%	332 500,00	332 500,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	166 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	166 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	14	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		2 522 500,00		2 565 850,00	2 522 500,00	384 500,00	15,24%	349 300,00	13,85%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	166 250,00	6,59%	20 000,00	0,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 602 450,00	63,53%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
15 RELOGEMENT DES MéNAGES AVEC MINORATION DE LOYER																																							
836 6974001 15 0001 RELOGEMENT KAYAMB	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	9D/SEMADER/33282424200215	84 000,00	0,00%	84 000,00	84 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	84 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	7	V
SOUS TOTAL 15 RELOGEMENT DES MéNAGES AVEC MINORATION DE LOYER				0		0	0,00	0,00	0,00		84 000,00		84 000,00	84 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	84 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
836 6974001 21 0001 DEMOLITION PARTIELLE KAYAMB	NPN			3		92	8 132,00	74 422,18	841,96	9D/SEMADER/33282424200215	6 846 840,56	3,72%	7 101 585,63	6 846 840,56	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6 846 840,56	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	12	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				3		92	8 132,00	74 422,18	841,96		6 846 840,56		7 101 585,63	6 846 840,56	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6 846 840,56	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																																							
836 6974001 24 0001 AMENAGEMENT SECTEUR KAYAMB, AMEN	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	15 848 470,29	8,50%	17 195 590,26	15 848 470,29	3 296 544,69	20,80%	4 416 596,01	27,87%	441 972,42	2,79%	88 394,48	0,56%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	163 800,00	1,03%	7 441 162,69	46,95%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	13	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0,00	0,00	0,00		15 848 470,29		17 195 590,26	15 848 470,29	3 296 544,69	20,80%	4 416 596,01	27,87%	441 972,42	2,79%	88 394,48	0,56%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	163 800,00	1,03%	7 441 162,69	46,95%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																							
836 6974001 34 0001 RESIDENTIALISATION - KERKENNA COLLEC	NPN			24		58	11 434,00	3 525,95	17,89	9D/SOC IMMOB DE LA REUNION/	204 505,38	2,10%	208 800,00	204 505,38	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	122 703,22	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	81 802,16	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	8	V
836 6974001 34 0002 RESIDENTIALISATION KAYAMB	NPN			3		100	7 947,90	9 999,90	125,82	9D/SEMADER/33282424200215	999 990,00	2,10%	1 020 989,79	999 990,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	399 996,00	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	599 994,00	60,00%	399 996,00	40,00%	399 996,00	0,00	2023	1	6	V
SOUS TOTAL 34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS				27		158	19 381,90	7 623,39	62,15		1 204 495,38		1 229 789,79	1 204 495,38	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	522 699,22	43,40%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	681 796,16	56,60%	399 996,00	33,21%	399 996,00	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																							
836 6974001 37 0001 RECONSTRUCTION D'UNE ECOLE MATERN	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	23 656 612,69	8,50%	25 667 424,77	23 656 612,69	3 920 100,34	16,57%	3 083 981,36	13,04%	2 322 552,70	9,82%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	14 329 978,29	60,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	20	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé				0		0	0,00	0,00	0,00		23 656 612,69		25 667 424,77	23 656 612,69	3 920 100,34	16,57%	3 083 981,36	13,04%	2 322 552,70	9,82%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	14 329 978,29	60,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				30		250	27 513,90				50 162 918,92		53 844 240,45	50 162 918,92	7 601 145,03	15,15%	7 849 877,37	15,65%	2 764 525,12	5,51%	88 394,48	0,18%	688 949,22	1,37%	20 000,00	0,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	163 800,00	0,33%	30 986 227,70	61,77%	399 996,00	0,80%	399 996,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

ANNEXE C6

TABLEAU DES AIDES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

NATURE D'OPERATION ET INTITULE	BASE SUBVENTION	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	
		%	montant
Chargé(e) mission développement économique	380 000,00 €	10,53%	40 000,00 €
AMO OPCU	320 000,00 €	50,00%	160 000,00 €
AMO évaluation	60 000,00 €	50,00%	30 000,00 €
Concertation co-construction communication	160 000,00 €	12,50%	20 000,00 €
Etude développement économique, tourisme, artisanat	20 000,00 €	50,00%	10 000,00 €
TOTAL	**940 000,00 €**	**27,66%**	**260 000,00 €**

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst Ã¨me d'information le : 21/11/2018 Ã 07:16)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONTRAT : 225 - avenant n° 2	LOCALISATION													CONTRIBUTIONS																		PRETS		ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																		
97414/Saint-Louis/QPV national/Le Gol	6974001	97414																																		
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opération(+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitrise d'ouvrage et une unité de temps) N° chrono=opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																				
	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI	CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(ou assimilés)	LIEU DE REALISATION n° de QPV ou commune	NBRE	TYPE (M,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL								y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																							
225 6974001 14 0001 001 Chef de projet	NPN	6974001	97414				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	230 000,00	0,00%	230 000,00	230 000,00	24 429,00	10,62%	44 571,00	19,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	161 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	4	V
225 6974001 14 0001 002 Animateur GUP	NPN	6974001	97414				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	190 000,00	0,00%	190 000,00	190 000,00	20 181,00	10,62%	36 819,00	19,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	133 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	4	V
225 6974001 14 0001 003 Animateur économie sociale et solidaire -	NPN	6974001					0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	95 000,00	0,00%	95 000,00	95 000,00	10 090,00	10,62%	18 410,00	19,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	66 500,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	4	V
225 6974001 14 0001 004 AMO Urbaniste en chef	NPN	6974001	97414				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	284 100,00	8,50%	308 248,50	284 100,00	25 495,00	8,97%	142 050,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	55 000,00	19,36%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	61 555,00	21,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
225 6974001 14 0001 005 AMO accompagnement au changement	NPN	6974001	97414				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	89 500,00	8,50%	97 107,50	89 500,00	26 850,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	62 650,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
225 6974001 14 0001 006 Etude de valorisation historique	NPN	6974001	97414				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	31 500,00	8,50%	34 177,50	31 500,00	9 450,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	22 050,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
225 6974001 14 0001 007 Etude environnementale	NPN	6974001	97414				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	31 050,00	8,50%	33 689,25	31 050,00	9 315,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	21 735,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
225 6974001 14 0001 008 Etude de programmation des équipements	NPN	6974001	97414				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	49 650,00	8,50%	53 870,25	49 650,00	16 050,00	32,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	33 600,00	67,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
225 6974001 14 0001 009 Etude foncière et topographique	NPN	6974001	97414				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	25 800,00	8,50%	27 993,00	25 800,00	7 740,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	18 060,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
225 6974001 14 0001 010 Etude communication	NPN	6974001	97414				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	24 300,00	8,50%	26 365,50	24 300,00	7 290,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	17 010,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
225 6974001 14 0001 011 AMO - OPCU	NPN	6974001	97414				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	69 875,00	8,50%	75 814,38	69 875,00	25 900,00	37,07%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	42,93%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	13 975,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	4	V
225 6974001 14 0001 012 Maison de projet	NPN	6974001	97414				0,00	0,00	0,00	9D/COMMUNE DE SAINT LOUIS/2	3 120,00	0,00%	3 120,00	3 120,00	936,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 184,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	1	1	V
225 6974001 14 0002 001 Etude stratégique parc SEMADER	NPN	6974001	97414				0,00	0,00	0,00	9D/SEMADER/33282424200215	49 000,00	8,50%	53 165,00	49 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	24 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	24 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
225 6974001 14 0003 001 Etude stratégique parc SIDR	NPN	6974001	97414				0,00	0,00	0,00	9D/SOC IMMOB DE LA REUNION/	9 298,40	8,50%	10 088,77	9 298,40	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 649,20	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 649,20	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	1	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		1 182 193,40		1 238 639,65	1 182 193,40	183 726,00	15,54%	241 850,00	20,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	29 149,20	2,47%	65 000,00	7,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	642 468,20	54,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				0		0	0,00				1 182 193,40		1 238 639,65	1 182 193,40	183 726,00	15,54%	241 850,00	20,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	29 149,20	2,47%	65 000,00	7,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	642 468,20	54,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
Le durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires

Séance du mercredi 19 décembre 2018

Délibération n° 181219_33
Approbation et autorisation de signature du document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

L'an deux mille dix-huit, le dix neuf décembre à dix sept heures, sur convocation individuelle en date du 12 décembre 2018, dématérialisée et affranchie le 12 décembre 2018, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) se sont réunis en l'Hôtel de Ville de Saint-Pierre, en séance plénière ouverte et présidée par Monsieur Michel FONTAINE, Président.

	Conseillers			
Communes	Présents	Absents représentés		Absents
		Absents	Procuration donnée à	
Saint-Pierre	M. Michel **FONTAINE** Mme Béatrice **SIGISMEAU** Mme Marie-Paule **BALAYA** Mme Viviane **MALET** M. Bernard **VON-PINE**[1] Mme Denise **HOARAU** M. Stéphano **DIJOUX** Mme Sandrine **AHO-NIENNE** M. Jean-Max **MOUTOUSSAMY** Mme Augusta **QUINOT** Mme Marie-Thérèse **BONNE**[2] M. Olivier **NARIA** Mme Patricia **TAYLLAMIN** M. Albert **PERIANAYAGOM** Mme Danielle **LIONNET** M. Younousse **OMARJEE** Mme Simone **ROUVRAIS** M. Stephen **BELLON** Mme Rose-May **AZAGAMEL** M. Nazir **VALY**[1]	M. David **LORION** Mme Daniéla **SOUNDRON**	M. Michel **FONTAINE** M. Stéphano **DIJOUX**	M. Patrick **VAYABOURY** M. Yassine **MANGROLIA** M. Gilbert **RIVIERE** Mme Marie-Claude **PALIOD** M. Didier **MOREL** M. Hermann **RIFOSTA** M. Jean-Gaël **ANDA** Mme Pascaline **BOYER** M. Jean-Charles **DARD** Mme Virginie **GOBALOU**
Saint-Louis	M. Abdoul Rahmane **GHANTY** M. Patrick **MALET** M. Alix **GALBOIS** Mme Rose-May **VYNISALE** M. Charles-Emile **ROGER** Mme Jocelyne **MIRANVILLE** Mme Gilberte **FIDJI** Mme Josette **LACHENAYE** M. Alex **LEBON** Mme Sara **HAFEJI**	Mme Raïssa **MAILLOT** M. Jean René **HOARAU**	M. Patrick **MALET** M. Alex **LEBON**	M. Thierry **VAITILINGOM** Mme Brigitte **PAYET** M. Vincent **LAMBERT** M. Pierrick **ROBERT** M. Jean **PIOT** Mme Sonia **IMANATCHE** M. Patrick **RAMIN** Mme Nadine **MAREE**
L'Etang-Salé	Mme Sonia **LAPIERRE**[3] M. Janus **SAVIGNY** Mme Brigitte **CALTEAU**			M. Jean-Claude **LACOUTURE** Mme Yolaine **COSTES** M. Luco **HONORINE**
Petite-Ile	M. Serge **HOAREAU** Mme Mimose **SEVERIN** M. Ludovic **MALET**			M. Fabrice **LEBON**
Les Avirons	M. Jean-Hugues **LESQUELIN** M. René **MONDON**	Mme Line Rose **BAILLIF**	M. René **MONDON**	M. Jean Daniel **DENNEMONT**
Cilaos	M. Yannis **YEBO**			M. Paul **TECHER** Mme Emilie **BARET**

[1] Arrivés à la délibération n° 11
[2] Partie à la délibération n° 40
[3] Arrivée à la délibération n° 5

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE DES VILLES SOLIDAIRES (CIVIS)

SEANCE DU 19 DECEMBRE 2018

Secrétaire de séance : M. Yannis YEBO

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil Communautaire : 69				
	Conseillers présents	Conseillers absents et représentés	Conseillers présents ou représentés n'ayant pas participé au vote (NPPV)	Nombre de votants
pour les délibérations n° 1 à 4	**36**	**05**	**/**	**41**
pour les délibérations n° 5 à 10	**37**	**05**	**/**	**42**
pour les délibérations n° 11 à 39	**39**	**05**	**/**	**44**
pour les délibérations n° 40 à 45	**38**	**05**	**/**	**43**

Le Président de la Communauté certifie qu'un extrait de délibération ci-contre a été affiché à la porte du siège de la Communauté le 21 décembre 2018 et qu'il n'a été fait aucune observation.

A Saint-Pierre, le 27 DEC 2018

Le Président,

C.I.V.I.S. Communauté Intercommunale des Villes Solidaires DEPARTEMENT DE LA REUNION

Michel FONTAINE

Visa Direction Générale
Jean-Louis MAILLOT

D.G.S. JL MAILLOT

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Délibération n° 181219_33
Approbation et autorisation de signature du document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'arrêté 5089/SGDRCTCV/1 du Préfet de La Réunion en date du 26 décembre 2002 portant transformation de la CIVIS en Communauté d'Agglomération ;

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération et les arrêtés préfectoraux les modifiant ;

Entendu le rapport du Président exposant que :

Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est l'instance de gouvernance qui pilote la mise en œuvre des orientations de la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017.

Pour rappel, cette instance veille à articuler :

- la politique d'attribution,
- l'accompagnement des parcours résidentiels,
- la stratégie intercommunale d'adaptation de l'offre locative sociale.

L'article 97 de la loi ALUR fixe ainsi comme objectifs à la CIL :

- l'adoption des orientations en matière d'attribution et de mutations,
- la définition des modalités de coopération entre bailleurs et réservataires,
- la mise en œuvre des outils en matière de peuplement et d'attribution.

Pour ce faire, la CIL entend, au sein d'un outil commun, à savoir le document cadre de la CIL et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), fixer non seulement ses objectifs mais aussi convenir des engagements de l'ensemble des partenaires.

Vu l'avis favorable émis sur cette affaire par la commission « Aménagement du territoire – Mobilité – Transports », réunie le 11 décembre 2018 ;

Sur proposition du Président,

Le Conseil délibère, et à l'unanimité,

1. approuve le projet de document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA),
2. autorise le Président ou toute personne habilitée par lui à signer ce document cadre de la CIL – CIA,
3. dit que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de La Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat,

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

4. charge le Président, ou toute autre personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : 44 pour.

Fait à Saint-Pierre, le 27 DEC 2018

Pour extrait conforme

Le Président,

C.I.VI.S. Communauté Intercommunale des Villes Solidaires DEPARTEMENT DE LA REUNION

Michel FONTAINE

CIVIS **Visa service instructeur** **Caroline LEBON**
Visa Direction Générale **Jean-Louis MAILLOT**

D.G.S. J.L.MAILLOT

Identifiant unique 974 249740077 20181219_181219_33_DE
Le présent document est certifié exécutoire,
étant transmis en Sous-Préfecture le 2 janvier 2019
et affiché au siège de la CIVIS le 2 janvier 2019
Le Président

Pour le Président par délégation
La Directrice Générale Adjointe des Services

Marie JARA

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CIVIS

Document-cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et Convention intercommunale d'attribution (CIA)

Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS)



Octobre 2018

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Sommaire

Les enjeux et le cadre règlementaire 1

1 - Les enjeux et le cadre règlementaire 1

1.1 - Les enjeux 1

1.2 - Le cadre règlementaire : la loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017 3

2 - La démarche de construction du document cadre d'orientations et de la convention intercommunale d'attribution (CIA) 6

2.1 - Un pilotage dans le cadre de la CIL 6

2.2 - La CIL et la convention intercommunale d'attribution reliées aux enjeux d'équilibre du territoire et aux dispositifs en place 9

2.3 - Une convention intercommunale d'attribution qui implique un travail partenarial visant à progresser 9

1 - Connaissance de l'offre locative sociale, de la demande et des attributions 11

1.1 - Caractéristiques de l'offre locative sociale de La CIVIS 11

1.2 - La demande et les attributions : les enseignements des données du système national d'enregistrement (SNE) 16

1.3 - Une approche encore imparfaite des publics prioritaires 19

1.4 - Une relance de la production de logements locatifs sociaux pour faire face à des besoins importants 20

2 - Hiérarchisation de la fragilité et des enjeux de rééquilibrage au sein du territoire 21

2.1 - La construction d'une typologie des quartiers de la CIVIS 21

2.2 - La capacité d'attribution actuelle des 5 types de secteurs identifiés 26

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Les orientations pour la convention intercommunale d'attribution de la CIVIS 28

1 - Les orientations générales pour la mixité sociale sur les territoires de La CIVIS 28

2 - Les orientations pour les attributions aux ménages du 1er quartile de revenu, aux ménages prioritaires et au relogement NPNRU 31

2.1 - Les attributions aux ménages du premier quartile 31

2.2 - Les attributions aux ménages prioritaires 35

2.3 - Le relogement opérationnel 36

2.4 - Des mutations internes à favoriser pour certains demandeurs 37

3 - Les conditions de réussite par typologie de secteurs 38

La convention intercommunale d'attribution de la CIVIS 39

1 - Les fondamentaux de la politique intercommunale d'attribution 39

1.1 - La CIA : déclinaison opérationnelle des orientations 39

1.2 - Le champ d'application de la convention 40

1.3 - La durée de la convention intercommunale : 6 ans, avec un bilan à réaliser à mi-parcours 40

1.4 - Un principe de progressivité des rééquilibrages territoriaux à opérer 40

1.5 - Une mise à plat du « point 0 », la situation initiale, à effectuer dès que possible pour ajuster les objectifs d'attribution 41

1.6 - La mobilisation du SNE comme outil de suivi 41

1.7 - Aboutir à terme à une approche fine pour travailler aux équilibres de peuplement 41

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

2 - Objectifs d'attribution pour les ménages « fragiles », engagements des bailleurs et réservataires 42

2.1 - Les engagements des réservataires concernant les attributions aux ménages prioritaires 42

2.2 Les engagements pour le relogement liés au NPRU 49

2.3 Les engagements par bailleurs concernant les attributions aux ménages fragiles (1er quartile) et ménages relogés NPRU. 50

3 - Les actions d'accompagnements 61

3.1 Fiches action « suivi-évaluation » 61

3.2 Fiche action « information et accompagnement des demandeurs et des occupants » 65

3.3 Fiche action « outils de régulation et d'accompagnement des bailleurs » 68

3.4 Fiche action « Stratégies d'adaptation et de développement de l'offre liée au PLH et au NPNRU» 69

4 - Le pilotage et le suivi de la CIA 76

4.1 - Schéma de pilotage et de suivi de la CIA dans le cadre de la CIL 76

4.2 - Les principes retenus par les partenaires 77

5 - Le rôle des différents acteurs impliqués 78

6 - Les signataires de la CIA 80

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Les enjeux et le cadre règlementaire

1 - Les enjeux et le cadre règlementaire

1.1 - Les enjeux

> Définir des règles visant au rééquilibrage de l'occupation sociale du parc public au niveau intercommunal, en articulation avec une politique de l'offre

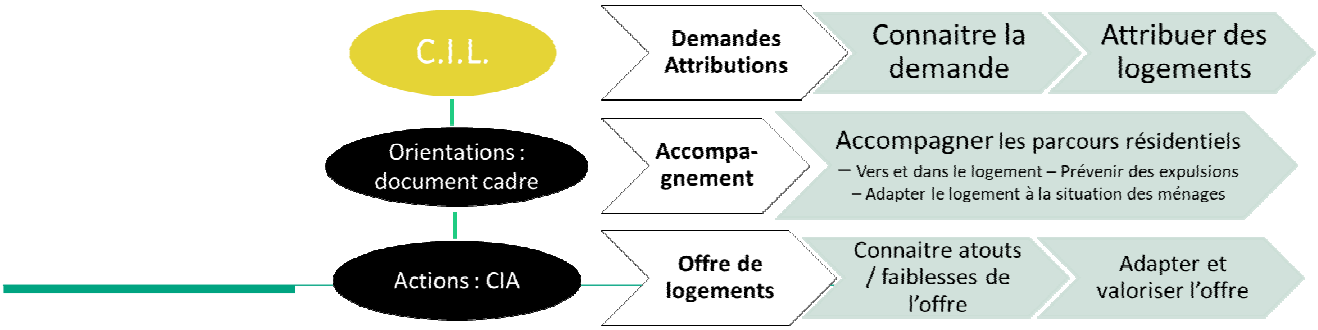
Il s'agit de favoriser l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire à toutes les catégories de publics par la mise en place d'une politique intercommunale des attributions, pour :

- favoriser l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux ;
- favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés dans les quartiers attractifs ;
- requalifier l'offre des quartiers les plus fragiles ;
- mieux répartir l'offre de logement social sur le territoire.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est l'instance de gouvernance qui pilote la mise en œuvre des orientations de la Loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, en veillant à articuler la politique d'attribution, l'accompagnement des parcours résidentiels et la stratégie intercommunale d'adaptation de l'offre locative sociale.

La conférence intercommunale du logement

et la Loi égalité – citoyenneté du 27 janvier 2017



PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

> Faire converger l'ensemble des partenaires, des démarches et dispositifs pour une stratégie intercommunale de rééquilibrage : le rôle central de la CIL

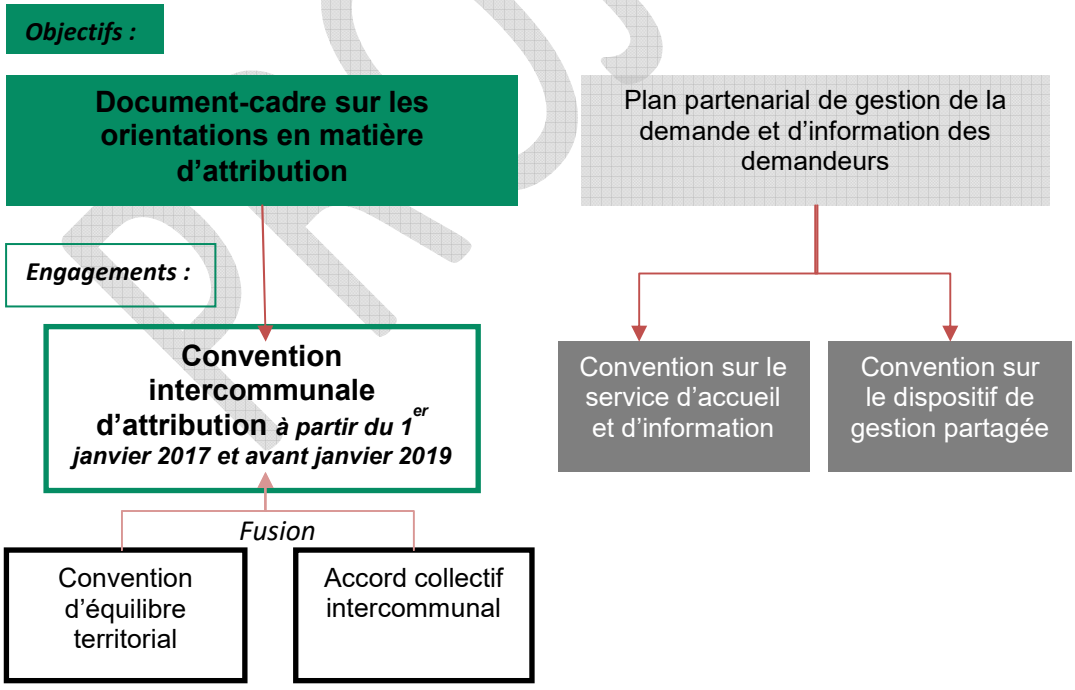
L'article 97 de la loi ALUR fixe plusieurs objectifs à la CIL :

- elle adopte des orientations en matière d'attributions et de mutations ;
- elle définit les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires ;
- elle suit la mise en œuvre des outils en matière de peuplement et d'attribution.

> Mettre en place le nouvel outil de la politique intercommunale : la Convention Intercommunale d'Attribution

Le document cadre :
Il définit les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des QPV.

La CIA :
Elle fixe les engagements des acteurs cosignataires
Elle précise les conditions de réussite (suivi, lien PLH, NPNRU, CUS, PSP)



Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des demandeurs :
Brique importante de la politique intercommunale d'attribution, ce plan partenarial fera suite à l'élaboration de la CIA.

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

1.2 - Le cadre règlementaire : la loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017

> Les attributions pour les ménages les plus fragiles : le 1er quartile des revenus

Hors QPV : Consacrer au moins 25% des attributions suivies de baux signés (accès et mutation)

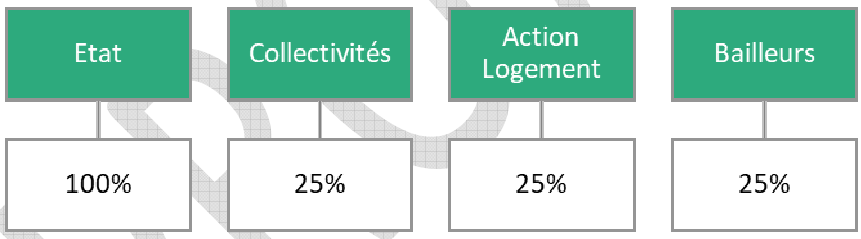
- au 1er quartile des demandeurs les plus pauvres
- ou à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain

Sur le territoire de la CIVIS en 2017, le niveau du premier quartile est de 5.640 € par unité de consommation (UC)[1], soit +/- 470 €/UC/ mois ; cette donnée sera actualisée chaque année.

En QPV : consacrer au moins 50% des propositions d'attributions (accès, mutation) aux ménages des autres quartiles

> Les attributions aux ménages prioritaires en première entrée

Pour les collectivités territoriales, Action Logement et les bailleurs : **une obligation de consacrer au moins 25% des propositions d'attributions sur leur contingent, aux demandeurs prioritaires** et aux ménages bénéficiaires du DALO



Qui sont les publics prioritaires ?

> Les personnes ayant eu recours au Droit Opposable au Logement

> Les ménages identifiés comme prioritaires par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Une cotation des priorités à donner aux attributions a été construite à l'occasion du PDALHPD 2016-2012. Elle découle d'une analyse partagée par les partenaires associés. L'enjeu est néanmoins de s'assurer de son adéquation avec la réalité. En ce sens, la première action du plan vise la mise en œuvre d'une phase test et l'adaptation de la grille.

[1] Unité de consommation :
Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :
- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Une cotation a été définie pour chaque problématique en fonction de plusieurs critères :

- La cotation 4 s'applique aux publics définis comme prioritaires par la loi et donc au public DALO dans la grille ci-dessous.
- La cotation 3 s'applique aux publics définis comme prioritaire dans la stratégie de l'une ou l'autre des institutions parties prenantes du PDALHPD.
- La cotation 2 ou 1 est appliquée en fonction du caractère complexifiant de la problématique évaluée par les partenaires.

Problématique prise en compte	Cotation
La personne rencontre des problématiques sociales	
Victimes de violence intrafamiliales	3
Situation d'isolement (rupture du lien social)	2
Sortant de l'ASE	2
Dossier de surendettement	1
Sortant de prison	1
Sortant d'hôpital psychiatrique	1
Personnes en situation de handicap	2
La personne ne dispose pas d'un logement autonome	
DALO	4
Réorientation vers l'accès direct au logement par le SIAO (contingent préfectoral)	3
Sortant d'hébergement ou logement temporaire	3
Dépourvu de logement – sans abri (ni logement, ni hébergé chez un tiers, ni en structure – public SIAO)	2
Hébergé chez un tiers (hors famille)	1
Dossier de demande en attente depuis plus de 5 ans (délais DALO)	2
La personne est logée et présente des problématiques liées au logement	
Menacés d'expulsion	2
Taux d'effort excessif (supérieur ou égal à 25%)	2
Sur-occupation (au sens du DALO)	2
Parents dont les enfants relèvent de l'ASE, font l'objet d'un placement, et pour lesquels le retour à domicile est compromis par l'inadaptation du logement	1
Habitat indigne (reconnaissance CAF, ARS, PILHI, PCLHI, MOUS, OGRAL) ou logement chez un marchand de sommeil	2
Logement inadapté à la situation de santé ou de perte d'autonomie	1

> Les personnes identifiées au sens de l'article L.441-1 du CCH :

a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la convention intercommunale d'attribution, les contrats de villes, déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

> Préciser les conditions de relogement « opérationnel » dans le cadre des NPNRU

Les objectifs d'attributions en faveur de plus de mixité qui sont fixés par le présent document incluent le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition du NPRU. Ces relogements sont réalisés en accord avec les orientations stratégiques d'attributions.

L'article L.441-1 du CCH modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 70 (V) précise **qu'au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain**.

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

2 - La démarche de construction du document cadre d'orientations et de la convention intercommunale d'attribution (CIA)

2.1 - Un pilotage dans le cadre de la CIL

> Le rôle et le fonctionnement de la CIL

Le pilotage de la conférence intercommunale du logement est assuré par :

- le Préfet
- le Président de la CIVIS,
- les communes,
- les bailleurs sociaux,
- les réservataires,
- le département,
- des représentants d'associations de locataires ou de personnes mal logées ou sans logement.

Ce rôle de pilotage d'un travail partenarial vise :

- une amélioration de la connaissance de la demande sociale et de l'offre ;
- la mise en place de dispositifs permettant d'améliorer la satisfaction de la demande et les équilibres sociaux au sein du territoire ;
- une évaluation des dispositifs en place.

> Les 3 collèges membres de la C.I.L de la CIVIS

- 8 représentants des collectivités territoriales
- 8 représentants des professionnels du secteur locatif social
- 5 représentants des usagers ou associations pour les personnes défavorisées ou les locataires

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Les collectivités territoriales	Professionnels du secteur locatif social	Usagers, associations pour les personnes défavorisées ou les locataires
•Saint Pierre •Saint Louis •Petite-Ile •Etang Salé •Avirons •Cilaos •Conseil Départemental •Conseil Régional	•5 représentants bailleurs •ARMOS Océan Indien •Action logement •Caisse d'Allocations Familiales	•Confédération Nationale du Logement •Consommation Logement et cadre de vie •Fédération des Acteurs de la Solidarité(FAS Oi) •Agence Soleil (AIVS) •Fondation Abbé Pierre

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

> Les étapes de construction des orientations cadres de la CIL et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

La situation initiale, les enjeux, les orientations ayant donné lieu à la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ont fait l'objet d'échanges réguliers avec l'ensemble des partenaires impliqués.

Délibération de la CIVIS portant sur la création de la CIL le 02/10 2017

Réunion d'échanges en configuration CIL, en présence du Préfet et du Président de la CIVIS le 29/11 2017

- L'objet de la CIL
- les éléments de constats sur le fonctionnement du parc locatif social de la CIVIS : l'offre en présence, la demande, les attributions
- la typologie de secteurs proposée pour une différenciation des taux d'attribution aux ménages les plus fragiles visés par la loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017
- les principes à retenir pour le document cadre de la CIA.

Echanges avec les 3 collèges de la CIL du 7 au 11 juin 2018

- l'objet et la composition de la CIL
- les éléments de constats sur le fonctionnement du parc locatif social de la CIVIS : l'offre en présence, la demande, les attributions
- la typologie de secteurs proposée pour une différenciation des taux d'attribution aux ménages les plus fragiles visés par la loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017
- les enjeux et orientations envisageables pour la politique d'attribution de la CIVIS

Installation de la CIL par le Préfet et le Président de la CIVIS le 12 juin 2018

- l'objet et la composition de la CIL
- le projet de règlement intérieur de la CIL
- les enjeux autour des équilibres de peuplement
- le projet de document cadre des attributions
- la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)
- le calendrier de finalisation

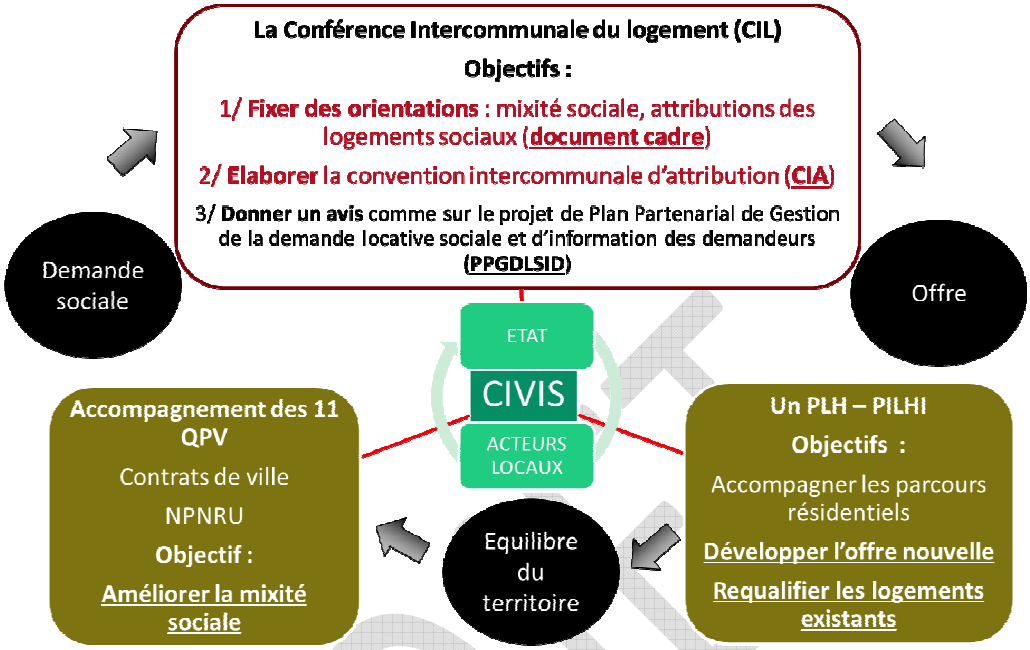
Organisation de 4 ateliers de travail, réunissant les représentants des 3 collèges de la CIL pour affiner les orientations et le contenu de la CIA :

- les objectifs d'attribution pour les ménages "fragiles », les engagements des bailleurs et réservataires (18/09/2018)
- Les actions d'accompagnements (19/09/2018)
- Le suivi et la gouvernance de la CIA (19/09/2018)
- Retours sur les échanges, synthèse (20/09/2018)

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

2.2 - La CIL et la convention intercommunale d'attribution reliées aux enjeux d'équilibre du territoire et aux dispositifs en place



2.3 - Une convention intercommunale d'attribution qui implique un travail partenarial visant à progresser

> Une démarche collective de progrès

La situation de l'occupation du parc locatif social et des flux d'attributions est très imparfaitement connue au point initial de l'engagement de la Convention Intercommunale d'Attribution. Les données d'entrée restent en effet circonscrites aux échelles communales et ne permettent de connaitre que très partiellement la situation des ménages visés par la Loi égalité et Citoyenneté.

L'esprit de travail entre la CIVIS, l'Etat, les communes et les bailleurs est celui « *d'une démarche collective de progrès* » en cherchant à améliorer les outils d'aide à la décision et en adoptant un principe de réalité face aux enjeux de rééquilibrage de l'occupation du parc locatif social. Les partenaires ont adoptés deux principes clés :

- **La recherche de cohérence avec les autres démarches ou dispositifs en cours (PNRU, PLH, PiLHI, Contrat de Ville), mobilisation maximum des outils existants**
- **Le principe de progressivité et d'évolutivité des objectifs, à mesure que connaissances et outils s'affineront**

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

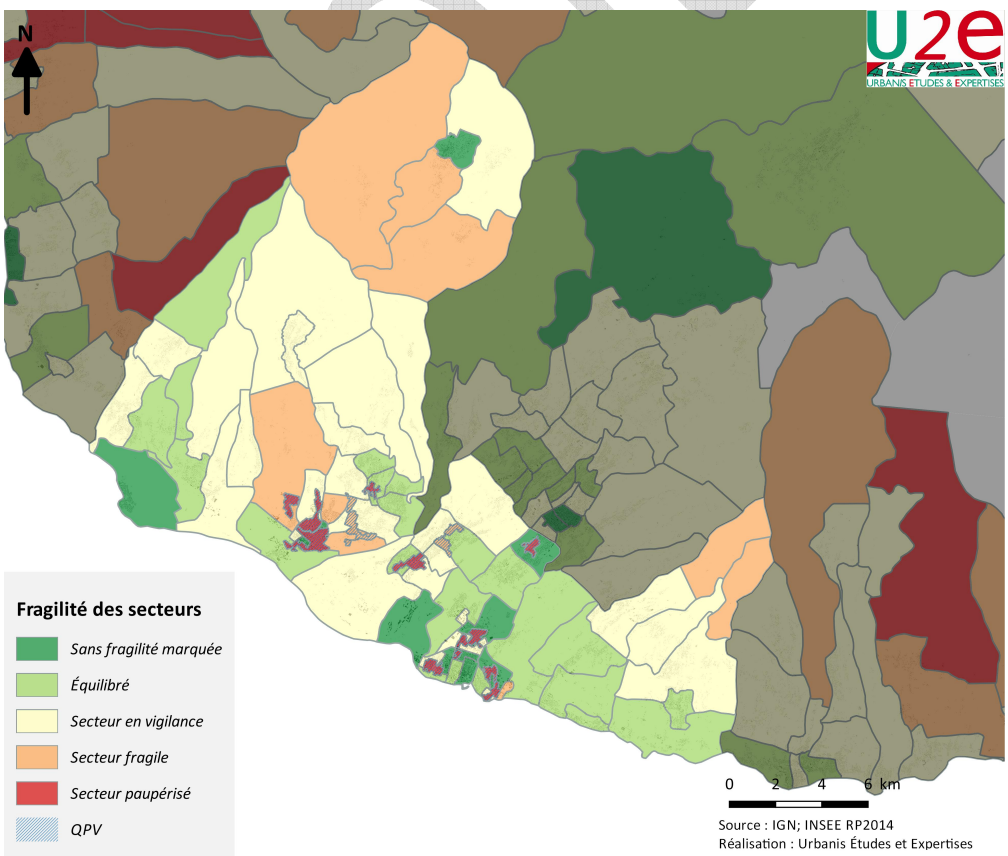
> La recherche d'une déclinaison territoriale fine, qui dépasse la distinction QPV / hors QPV

Les seules données du SNE et de l'enquête sur l'occupation du parc social ne permettent pas, en l'état, une approche fine de la fragilité ou des attributions par quartiers.

Le travail réalisé pour le présent document cadre d'orientations et pour la Convention Intercommunale d'Attribution, permet d'asseoir de premières bases de référence par une qualification des iris Insee de la CIVIS en **5 familles de quartiers selon un gradient de fragilité :**

- une géolocalisation du parc social et de ses principales caractéristiques selon l'enquête RPLS (rotation, ancienneté du parc)
- un croisement avec des indicateurs Insee sur la fragilité sociale (bas revenus, grandes familles) ou sur le niveau d'équipement

L'amélioration de la connaissance de la situation initiale sera conduite en parallèle de l'amélioration en cours des données du SNE, qui restera la source de référence, ainsi que sur une base affinée au niveau infra-communal tant sur l'occupation du parc social (enquête OPS) que sur les attributions réalisées. Ce travail est en cours et est conduite par les services de la DEAL de La Réunion en partenariat avec l'ARMOS Océan Indien.



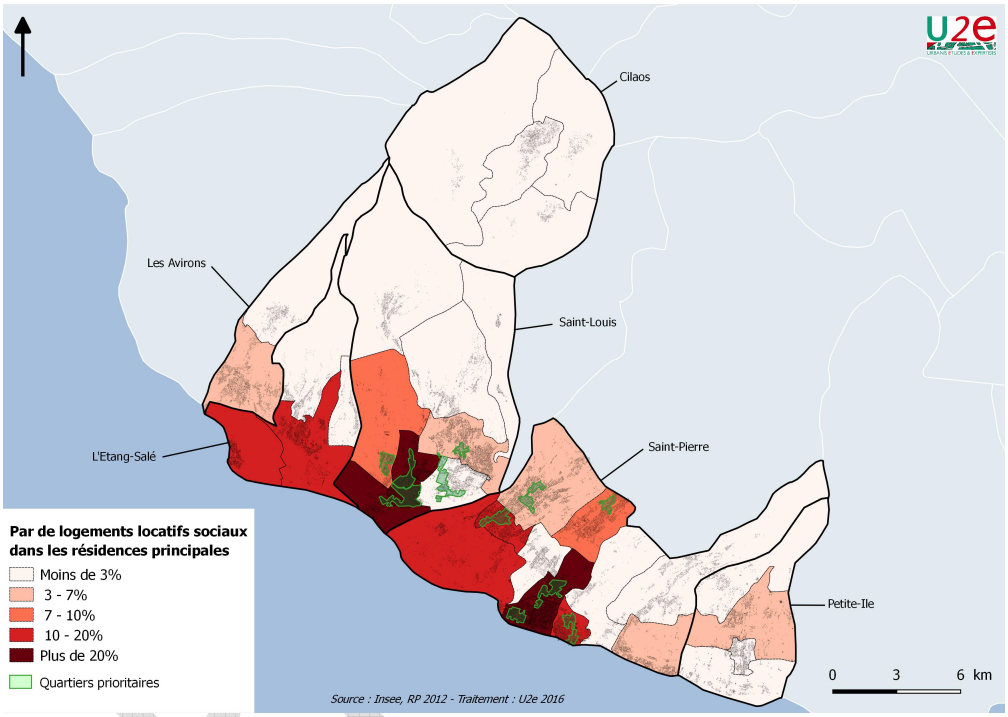
Cette typologie est détaillée dans l'état des lieux initial p. 21

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

1 - Connaissance de l'offre locative sociale, de la demande et des attributions

1.1 - Caractéristiques de l'offre locative sociale de La CIVIS

> 11 577 logements locatifs sociaux au 01/01/2017

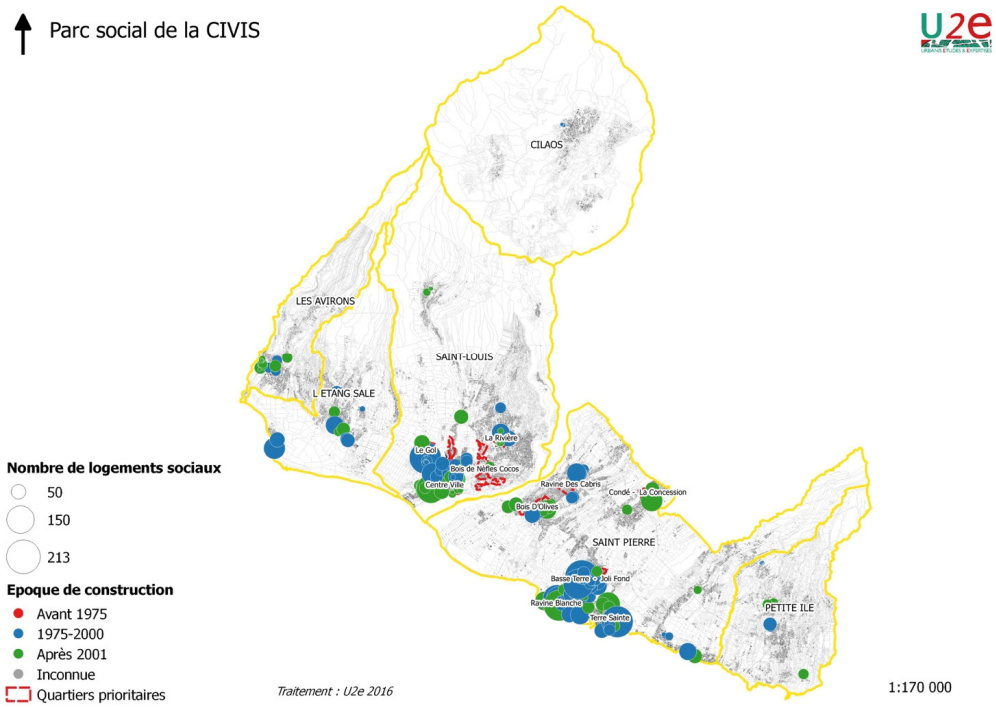


- *Source : RPLS, 2017*

En 2017, 17 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux.

Les 6 communes de la CIVIS se situent sous le seuil des 20 % et sont soumises aux obligations de rattrapage au titre de l'article 55 de la Loi SRU. A ce jour seule Cilaos est exemptée et les objectifs de production de l'offre locative sociale qui ont été déclinés dans le PLH.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

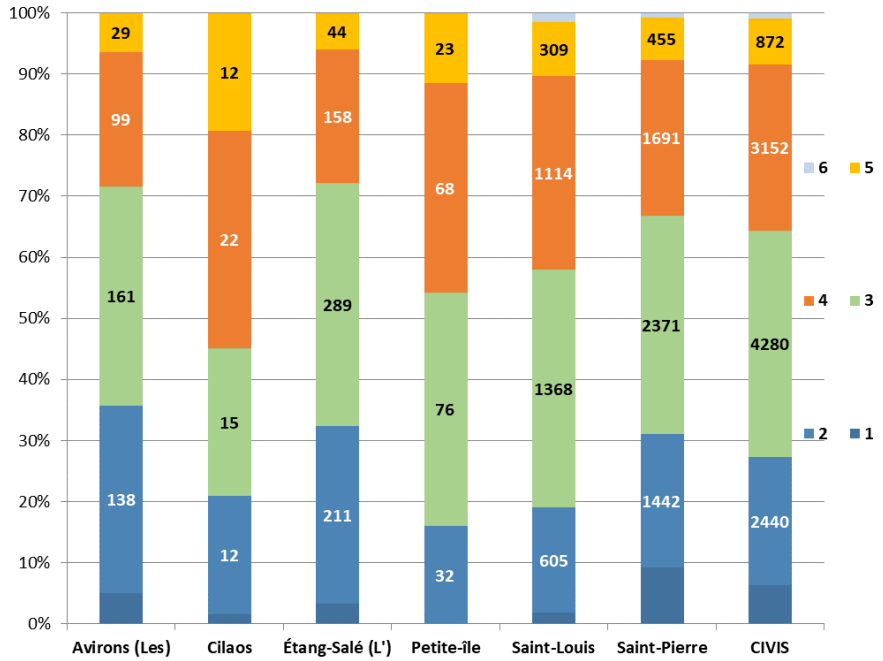


	Nombre de logements RPLS 2017	Nombre logements sociaux (art 55 loi SRU)	Taux de logements sociaux au 1er janvier 2017	Collectif	Individuel
Avirons (Les)	*450*	452	10.7%	85,3%	14,7%
Cilaos	*62*	64	3.2%	50,0%	50,0%
Étang-Salé (L')	*726*	728	13.8%	78,0%	22,0%
Petite-Île	*199*	207	4.4%	76,4%	23,6%
Saint-Louis	*3 513*	3 549	19.6%	76,2%	23,8%
Saint-Pierre	*6 627*	6 843	22,0%	92,5%	7,5%
C.I.VI.S.	*11 577*	11 843	18.1%	**85,9%**	**14,1%**

Si pour l'ensemble du parc de logements, la forme individuelle constitue les ¾ du stock, le rapport est inversé pour le segment spécifique du parc social. La forme collective est associée au logement social. 1 logement collectif sur 2 est un logement social à la C.I.VI.S.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

> 6.531 logements soit 56% du parc locatif social de la CIVIS est situé en Quartiers Politique de la Ville



Répartition des logements par taille – communes de la C.I.VI.S.
Source : RPLS 2017

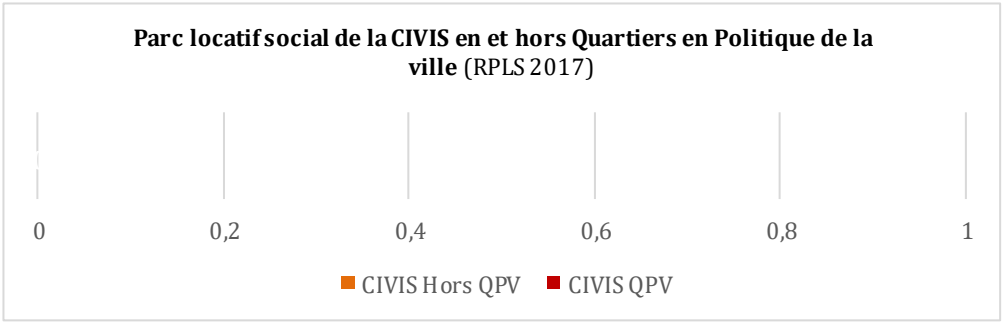
Pour toutes les communes, le T3 est le produit le plus proposé à la location.

Le parc social des communes des Avirons et de L'Etang-Salé se caractérise par une plus forte proportion de T1 / T2 : 36% des logements des Avirons appartiennent à cette typologie, 32% pour L'Etang Salé.

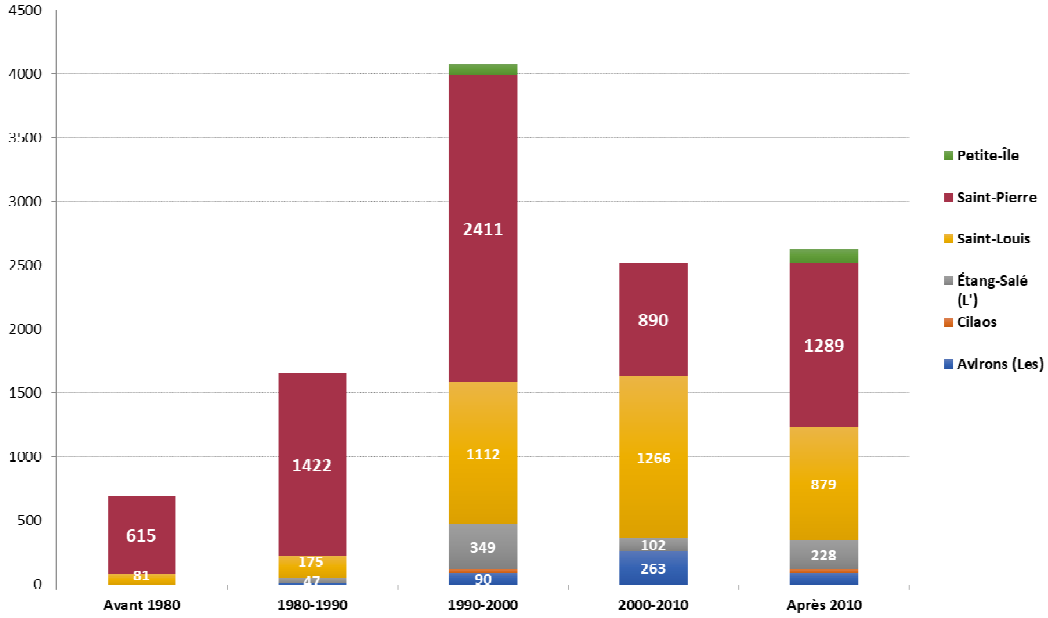
A l'inverse, les grands logements sont plus présents dans le parc des communes de Saint-Louis (41%), Petite-Ile (45%) et Cilaos (55%). Pour Cilaos, la part élevée de grands logements s'explique par le poids de la forme individuelle dans le stock.

Compte tenu du poids du parc de Saint-Pierre dans le total de la C.I.VI.S., la répartition typologique se rapproche de celle de la C.I.VI.S.

> Un parc récent, mais des besoins de réhabilitation croissants



DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768



La jeunesse du parc social est une caractéristique des intercommunalités du Sud et de l'Est de La Réunion : 43% des logements sociaux ont moins de 15 ans.

Mais **1 logement sur 5 a plus de 35 ans, soit un patrimoine de 2.345 logements,** principalement localisés à Saint-Pierre.

Ces patrimoines sont exposés :

- à l'obsolescence technique ;
- à l'évolution des normes qui peuvent conduire à leur perte d'attractivité ;
- à des besoins d'adaptation au vieillissement des locataires ;
- à la remise aux normes pour maîtriser la consommation d'énergie notamment électrique.

Les besoins de réhabilitation seront croissants dans les prochaines années puisqu'une majorité du patrimoine aura plus de 20 ans.

La réhabilitation n'est pas qu'un enjeu technique, c'est aussi un enjeu social.

- Des besoins de financement croissants, en raison de coûts qui augmentent, évalués en moyenne à 47 K€ / logt (70 K€ pour le patrimoine des 70's)
- Un financement limité dans le droit commun (13 K€ / logement)

> Le patrimoine des bailleurs présents sur la CIVIS

6 bailleurs sociaux se répartissent les 11.577 logements de la C.I.VI.S. :

SHLMR : 4 429 logements ; ce bailleur est implanté dans 5 communes sur 6 ;

- 49 % du parc de bailleur est situé en QPV

SIDR : 3 655 logements ; le patrimoine est réparti dans 4 communes sur 6 ;

- 59 % du parc de bailleur est situé en QPV

SEMADER : 2 606 logements, sur 3 communes ;

- 80 % du parc de bailleur est situé en QPV

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

SOGEDIS : 757 logements implantés dans les 6 communes ;

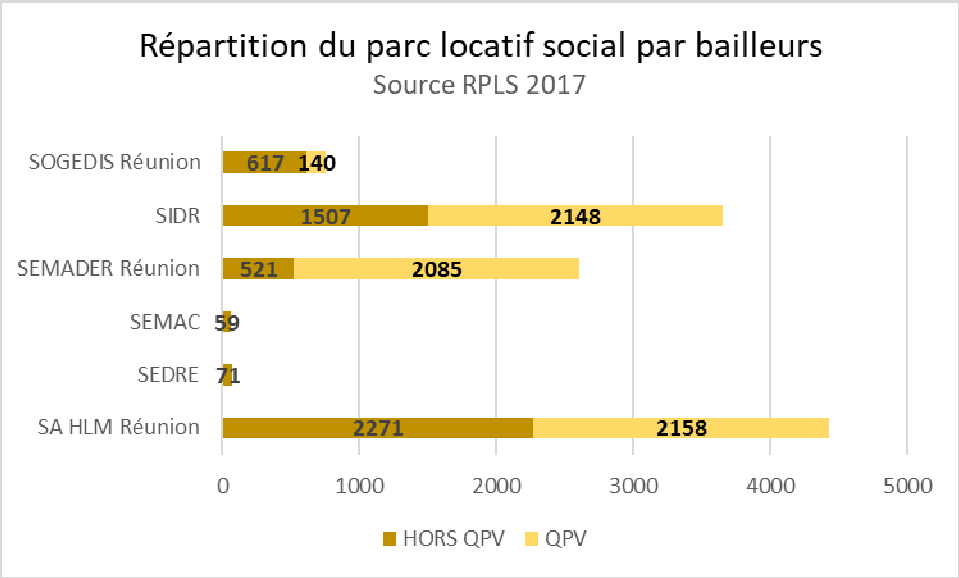
- 18 % du parc de bailleur est situé en QPV

SEDRE : 71 logements.

- 0 % du parc de bailleur est situé en QPV

SEMAC : implanté récemment avec 59 logements

- 0 % du parc de bailleur est situé en QPV



> Vacance et rotation : des indicateurs d'une situation tendue

Le taux de vacance de 2,1%, comparable à celui du TCO apparait réduit à un minimum. Il est inférieur à la moyenne réunionnaise

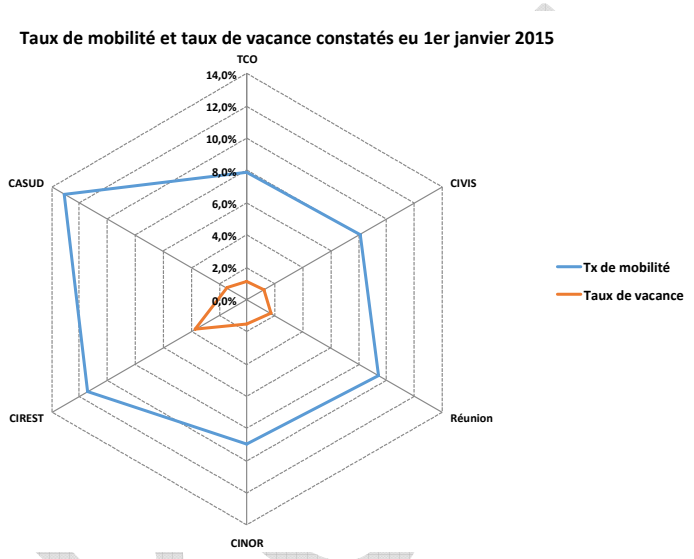
Le taux de mobilité à 8%, également comparable à celui du TCO et inférieur à la moyenne réunionnaise. Dans un contexte de marché immobilier tendu, la mobilité se fige, et par conséquent, les capacités d'attribution diminuent. En 2015, c'est 1 300 attributions qui ont pu être réalisées suite à des congés. En 2016, cette capacité s'est réduite à 1 000 attributions.

- L'Etang-Salé et Saint-Pierre conjuguent une mobilité et une vacance basses dans le parc social,
- Les Avirons et Petite-Ile ont une vacance commerciale nulle,
- Les indicateurs de Cilaos interrogent en revanche le positionnement du parc locatif dans cette commune ;

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

	Taux de mobilité	Taux de vacance	Loyer moyen en €/m²
Avirons (Les)	7,8%	0,9%	6,14
Cilaos	17,7%	20,0%	6,12
Étang-Salé (L')	7,7%	0,6%	6,36
Petite-Île	8,9%	2,1%	6,07
Saint-Louis	8,5%	2,2%	5,93
Saint-Pierre	23,6%	0,5%	5,24
CIVIS	8,8%	2,1%	6,00

Source : RPLS au 1er janvier 2017



1.2 - La demande et les attributions : les enseignements des données du système national d'enregistrement (SNE)

> Une demande relativement soutenue

Au 01/01/2017, le Système National d'Enregistrement (SNE) enregistrait 4 877 demandes en instance, soit 28 demandes pour 1 000 habitants, dont 1 274 pour une mutation interne au parc locatif social. Le ratio de 4,4 demandes pour une attribution indique une pression de la demande, lisible sur l'ensemble de La Réunion mais plus encore sur la CIVIS et CASUD..

Le niveau de demande important est confirmé par le ressenti des communes et apparait cohérent avec les données socio-économiques du territoire.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

	Nombre de demandes actives	Nombre de demandes satisfaites	Rapport Demande / Offre
Réunion	28 657	7 754	3.7
CIVIS	4 877	1 106	4.4
CASUD	3 294	791	4.2

Source : SNE, DEAL 2017

La demande est principalement motivée par des situations de mal-logement, au premier rang desquelles l'absence de logement autonome (décohabitation, colocation, foyer sans domicile durable…)

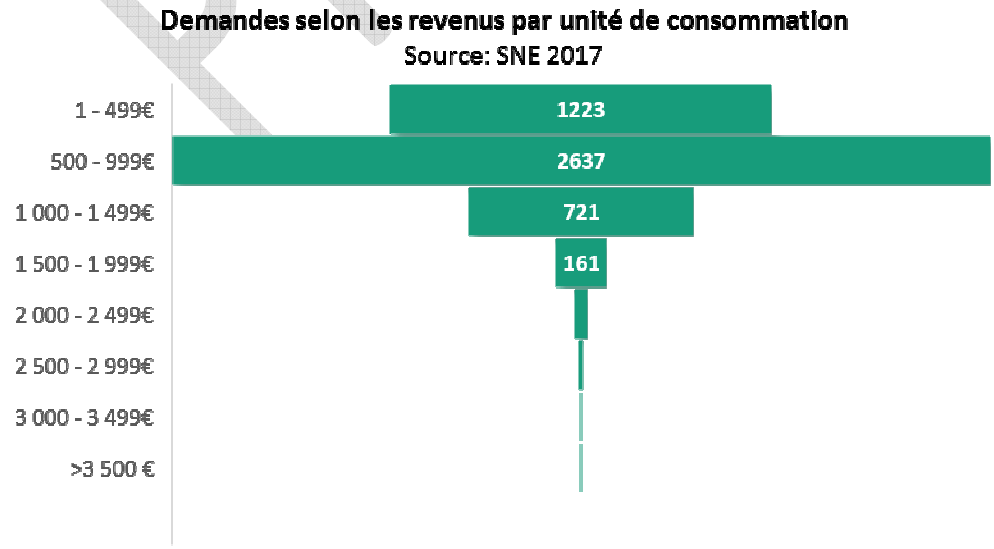
	CIVIS
Sans logement propre	32,1%
Logement trop petit	14,8%
Logement trop cher	14,4%
Décohabitation	2,0%

Source : SNE, DEAL 2017

> La fragilité de la demande pour le parc locatif social

30 % des demandeurs disposent de moins de 500 € par mois et par UC[2]
50 % des demandeurs disposent entre 500 € et 1 000 €par mois et par UC

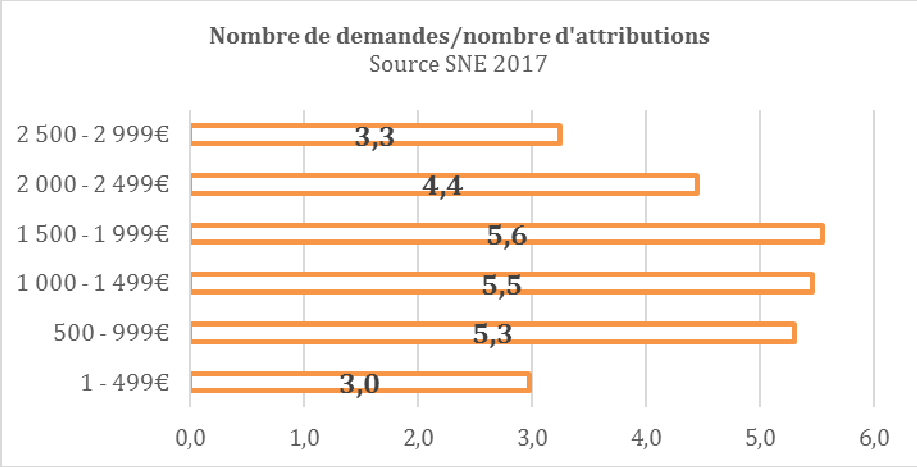
- une partie du patrimoine n'est pas louée aux plafonds
- des logements neufs souvent trop chers



[2] UC Le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation :
- 1 UC pour le premier adulte du ménage ; - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

> Des difficultés à satisfaire la demande des plus modestes et des isolés



Les données du SNE 2016 rendaient compte de la difficulté à satisfaire la demande des ménages à très faibles ressources avec 19 % d'attributions aux revenus < 500 € / UC. Cette proportion est passée à 37 % dans le SNE 2017 : cet indicateur est à suivre.

Les demandeurs sont :

- Jeunes et / ou en familles monoparentales
- En situation de fragilité économique
- Isolés (les moyennes sont proches de la métropole sur cet indicateur)

Les difficultés d'attribution valent également pour les personnes seules. La réponse faite aux seniors semble insuffisante.

Profil des demandeurs (comparaison demande active / demande satisfaite)

Source : SNE 2017

	C.I.VI.S.	
	Demandes	*Attributions*
Moins de 30 ans	31,6%	39,0%
Plus de 65 ans	4,7%	7,5%
Ménages seuls	39,3%	29,3%
Familles monoparentales	41,2%	49,8%
Couples avec enfants	13,7%	13,3%
Emplois stables	13,8%	13,3%
Emplois précaires	10,9%	11,8%
Chômeurs	27,9%	41,3%
Retraités	5,2%	8,9%

Les bailleurs confirment :

- La difficulté à solvabiliser les ménages seuls (AL insuffisante) ;
- L'impossibilité pour les jeunes de moins de 30 ans sans emploi et célibataires de se loger ;
- La sous-occupation des logements par les seniors, avec une mobilité difficile à enclencher
- La difficulté à reloger des ménages en sortie de CHRS ;
- Des locataires de plus en plus marginalisés dans certains programmes.

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

1.3 - Une approche encore imparfaite des publics prioritaires

Les publics prioritaires identifiés représentent 13 % des demandes et 15 % des attributions : **mais n'apparaissent pas les demandes DALO dans le fichier SNE.**

Les publics prioritaires repérés par les critères renseignés par le SNE	Nombre de demandes exprimées	Nombre de demandes satisfaites	Ratio D/A
Hébergés ou logés temporairement dans un établissement ou un logement de transition	194	63	**3.1**
% (hors mutations)	40%	48%	
Sans abri, squat	101	21	**4.8**
% (hors mutations)	21%	16%	
Logement non habitable	87	25	**3.5**
% (hors mutations)	18%	19%	
Victimes de violence	34	8	**4.3**
% (hors mutations)	7%	6%	
Handicap	47	9	**5.2**
% (hors mutations)	10%	7%	
Procédure d'expulsion	22	4	**5.5**
% (hors mutations)	5%	3%	
Total des demandes prioritaires	485	130	**3.7**
% (hors mutations)	100%	100%	
Total des demandes hors mutation	3600	871	**4.2**
% des demandes de la CIVIS	**13%**	**15%**	

Source SNE 2017

Une difficulté à satisfaire ces demandes prioritaires (4,2 demandes pour une attribution), en particulier :

- les situations de handicap
- les sans abris
- les procédures d'expulsion

Il y a sur la CIVIS un réel enjeu d'une meilleure représentation des attributions en faveur des publics prioritaires et d'une meilleure approche de ces demandeurs au travers du SNE.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

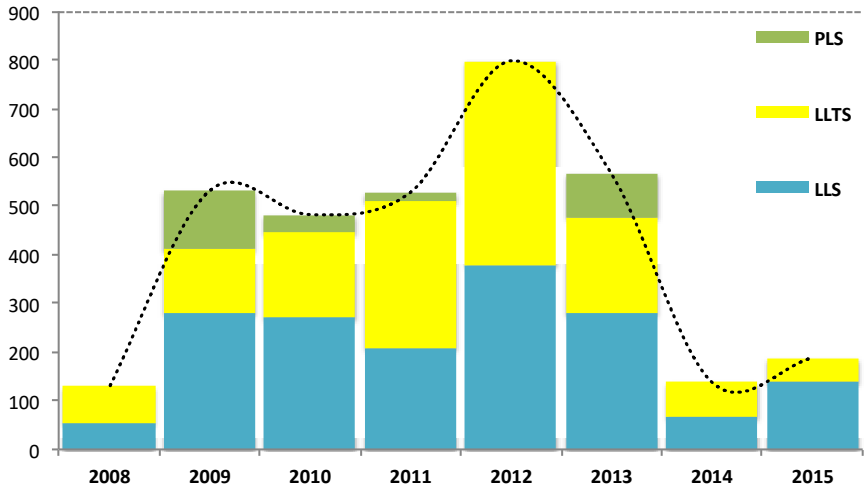
1.4 - Une relance de la production de logements locatifs sociaux pour faire face à des besoins importants

Les indicateurs de tension se comprennent au regard de besoins élevés sur le territoire, avérés par une demande bien supérieure à l'offre proposée à la location chaque année.

3 600 logements ont été programmés entre 2008 et 2016, soit 400 logements par an. Cette programmation accompagne **une relance de la production**. Cette relance n'est pas spécifique à la C.I.VI.S., et s'observe dans les autres intercommunalités réunionnaises. **Les avantages apportés par la défiscalisation (loi Girardin) ont contribué à stimuler la production locative sociale.**

Logements locatifs sociaux programmés entre 2008 et 2015 dans la C.I.VI.S.

Source : DEAL



Si l'on compare la programmation avec les mises en service effectives, un décalage de deux ans s'observe. Ainsi, le **flux de production devait se tarir à partir de 2017 au vu de la baisse importante des programmations en 2014 et 2015. Ces données seront actualisées et suivies avec attention dans le cadre du PLH de la CIVIS.**

La remise en cause du dispositif défiscalisation a contribué à ralentir les investissements, ainsi que des financements moins favorables[3].

Les opérations rencontrent de plus en plus de difficultés à se concrétiser. On observe de nombreux appels d'offre infructueux et la maturation des projets est plus longue, en raison d'équilibres économiques perturbés.

Les coûts de revient sont de plus en plus élevés, suite à l'augmentation du prix de la construction (exigences architecturales, normes, etc.), du foncier, mais surtout

[3] *En 2015, la fraction de la LBU dédiée à l'aide à pierre est passée de 75 M€ à 68 M€ au profil du financement des RHI ; à cela s'ajoute l'absence d'enveloppe FRAFU pour le financement d'opérations.*

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

du **coût de l'aménagement**, dont les postes VRD augmentent (raccordement, terrassement dans les mi-pentes…).

Les recettes sont quant à elle minorées : diminution des subventions publiques, et abaissement des loyers. En effet, afin de solvabiliser des clientèles dont les ressources se fragilisent, les logements sortent rarement aux loyers plafonds. Les loyers de sortie des logements sociaux sont pour autant trop élevés pour une grande partie des locataires. Les grands logements génèrent des loyers qui ne peuvent être assumés au regard de restes à vivre trop faibles.

2 - Hiérarchisation de la fragilité et des enjeux de rééquilibrage au sein du territoire

2.1 - La construction d'une typologie des quartiers de la CIVIS

> Une base de travail pour une stratégie d'attribution : la classification des secteurs

Pourquoi ?
Bâtir les principes d'un rééquilibrage, au travers les principes d'attributions des logements locatifs sociaux, en tenant compte des inégalités territoriales qui peuvent aujourd'hui s'observer.

Comment ?
Par un travail de mobilisation des données disponibles à l'échelle des iris pour définir les secteurs du territoire de la CIVIS les plus fragiles et ceux qui peuvent accueillir une plus grande part de ménages fragiles.

> Un indice de fragilité des secteurs qui croise indice de vigilance sociale et indice de vigilance sur l'offre

Indice de vigilance sociale (Insee 2014)

- Part des ménages à bas revenus (pondération 2)
- Ménages de plus de 5 personnes (pondération 1)

Les données OPS au programme ou à l'adresse amélioreraient ces gradations de la fragilité de l'occupation du parc locatif social de la CIVIS. Elles seront à mobiliser dès que possible

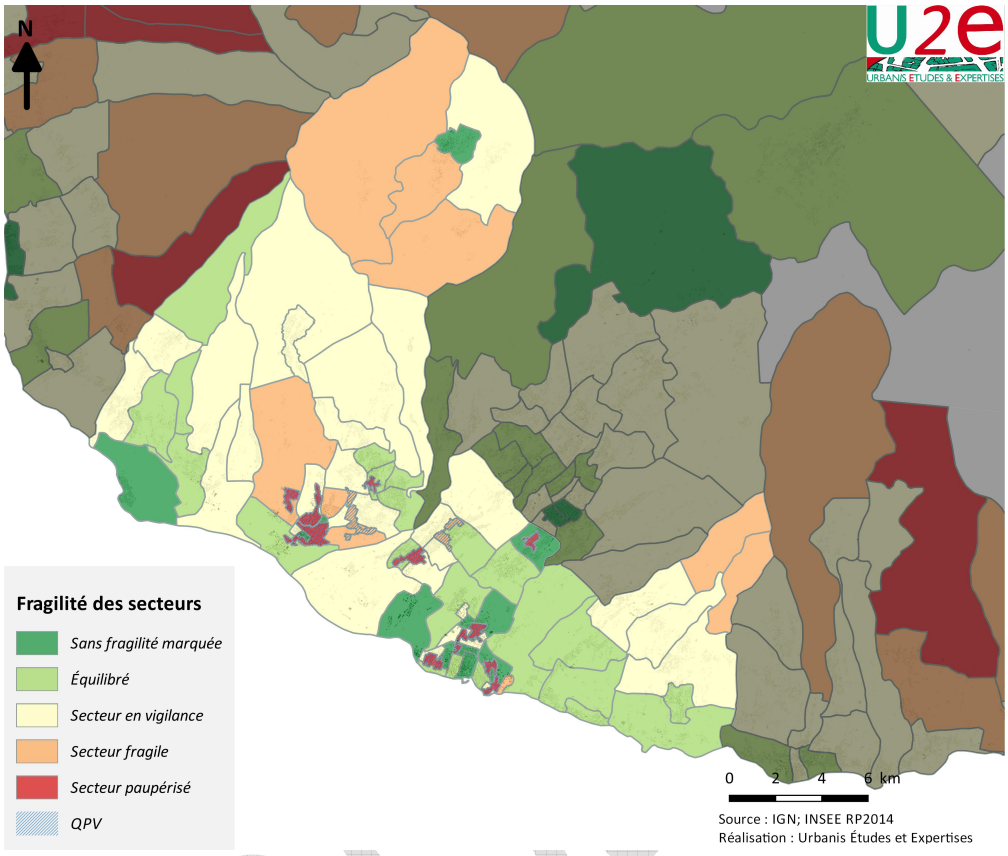
Indice de vigilance de l'offre (source Insee 2014 et RPLS 2016)

- Poids du parc locatif (pondération 1)
- Taux de locatifs sociaux construits avant 1990 (pondération 1)
- Part des ménages emménagés depuis plus de 5 ans (pondération 0.5 par manque de fiabilité
- Taux d'équipement (pondération -1)

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

> 5 groupes typologiques définis pour bâtir des objectifs de rééquilibrage social



	% de ménages à bas revenus	% de ménages de 5 personnes et +	% de ménages emménagés depuis moins de 5 ans	% de ménages locataires	Taux d'équipement / 1000 habitants	% parc social construit avant 1990
Sans fragilité marquée	19	13	51	43	154	10
Équilibré	28	13	55	39	30	4
Secteur en vigilance	33	17	56	37	28	11
Secteur fragile	45	19	59	38	4	14
Secteur paupérisé	46	19	58	53	5	4

	indice de fragilité	Groupe typologique
	<80	Sans fragilité marquée
	>=80 et <100	Équilibré
	>=100 et <120	Secteur en vigilance
	>=120 et <135	Secteur fragile
	>=135	Secteur paupérisé

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Typologie	QPV	Indice de fragilité
Sans fragilité marquée		
Cilaos		
La Ville-Les Thermes		79
L'Étang-Salé		
l'Etang Sale Les Bains		70
Saint-Louis		
Centre Ville		74
Saint-Pierre		
Basse Terre Centre et Hauts-Rn3		79
Centre Ville Est-La Mairie		72
La Concession Condé		76
l'Asile-ZAC Océan Indien		69
Sidr Est-La Cayenne		74
ZAC Banck-La Charité		61
Zones Industrielles 1 et 3		77
Équilibré		
Les Avirons		
Foret des Hauts du Tevelave		96
La Ville-Ravine Sèche		87
L'Étang-Salé		
Centre Ville		91
Ravine Sèche		95
Petite-Île		
Centre Ville		85
Manapany Les Bas-Anse Les Bas		98
Saint-Louis		
La Riviere Est		97
La Riviere-Centre		84
Le Bas de la Ville-Bel Air		96
Le Ouaki		99
Le Ruisseau		94
Saint-Pierre		
Bois d'Olives-Ouest		82
Centre Ville Ouest-La Poste-Le Marche		93
Grands Bois Les Hauts-Cafrine-R. Cafres		88
Grands Bois-Centre		96
La Ligne des Bambous-Centre		92
La Ligne Paradis		91
La Ravine des Cabris-Est		87
Montvert Les Bas		86
Sidr-Front de Mer		93
Terre Rouge-Bassin Plat-Bassin Martin		95
Terre Sainte-La Mairie		95

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Typologie	QPV	Indice de fragilité
Secteur en vigilance		
Cilaos		
Bras Sec		110
Les Avirons		
La Ville-Bois de Nèfles-Le Ruisseau		109
Le Tevelave		107
L'Étang-Salé		
Centre Ville Est		107
Le Maniron		110
Les Canots		108
Petite-Île		
La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts		109
Piton Goyaves		109
Saint-Louis		
Centre Ville Ouest		102
Hauts de la Riviere		113
Le Bois de Nèfles		105
Le Gol Les Hauts		107
Le Petit Serre-Ilet Furcy		119
Le Ruisseau-Terre Rouge		104
Les Makes-Village		109
Roche Maigre		108
Zone Forestière des Hauts		113
Saint-Pierre		
Bois d'Olives-Est		110
La Ravine des Cabris-Sud		105
Les Assises-Trois Mares		101
Les Casernes-Joli Fond		107
Les Hauts de la Ravine des Cabris		106
Montvert Les Hauts		104
Pierrefonds		104
Sidr Ouest-Ravine Blanche		107
Terre Sainte-Le Trou du Chat		103
Zone Industrielle 2		116

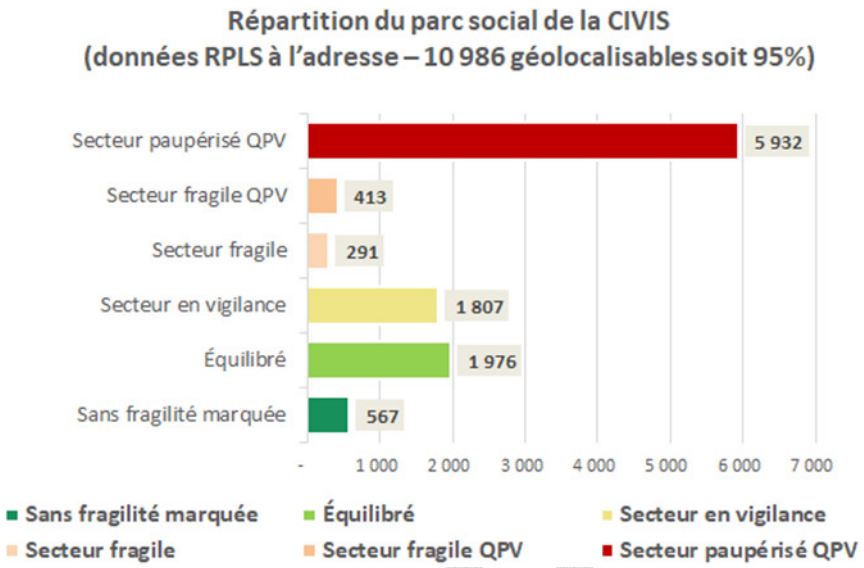
DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Typologie	QPV	Indice de fragilité
Secteur fragile		
Cilaos		
Ilet Cordes-Ouest Bras Rouge		124
La Ville-Mare Sèche		126
Peter Both-Palmiste Rouge		128
Petite-Île		
Zone Forestière des Hauts		134
Saint-Louis		
Bois de Nèfles Cocos	OUI	125
Le Gol		132
Le Pont Neuf		128
Les Cocos-La Palissade		126
Saint-Pierre		
Chsr		125
Foret des Hauts de Montvert		123
Ravine Des Cabris	OUI	131
Secteur paupérisé		
Saint-Louis		
Centre Ville	OUI	142
La Rivière	OUI	135
Le Gol	OUI	165
Roche Maigre	OUI	135
Saint-Pierre		
Basse Terre - Joli Fond	OUI	146
Bois D'Olives	OUI	140
Condé - La Concession	OUI	135
Ravine Blanche	OUI	140
Terre Sainte	OUI	137

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

2.2 - La capacité d'attribution actuelle des 5 types de secteurs identifiés

> Répartition du parc social de la CIVIS selon les 5 types de secteurs



> Les capacités d'attributions selon la typologie des différents secteurs de la CIVIS

Classification [4]	Nombre de logements	Représentation des logements des secteurs	Attributions annuelles	Représentation des attributions des secteurs
Sans fragilité marquée Hors QPV	571	5%	33	4%
Équilibré Hors QPV	2 063	18%	139	16%
Secteur en vigilance Hors QPV	1 966	17%	106	12%
Secteur fragile Hors QPV	400	3%	21	2%
Secteur fragile En QPV	413	4%	33	4%
Secteur paupérisé En QPV	6 164	53%	534	62%
CIVIS	**11 577**	***100%***	**866**	***100%***

** source RPLS*

[4] Cf point 2.1

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

66 % des capacités d'attributions actuelles s'appliquent aux secteurs les plus fragiles ou paupérisés, situés en QPV.

Les secteurs sans fragilité ou équilibrés ne représentent que 20 % des capacités d'attributions actuelles.

Ces premiers constats indiquent une réelle difficulté à opérer à un rééquilibrage social au travers de Convention Intercommunales d'Attribution.

Toutefois, il s'agira de s'appuyer également sur **l'offre nouvelle qui pourra représenter une capacité d'attribution annuelle minimum de 595 logements, conformément aux orientations retenues dans le PLH de la CIVIS**.

Ces nouveaux points d'appuis, que représentent la production de nouveaux logements locatifs sociaux, sont fondamentaux pour la bonne réussite d'une politique intercommunale d'attribution visant une limitation de la fragilité sociale au sein des quartiers en Politique de la Ville

> Les capacités d'attribution des bailleurs présents sur la CIVIS

Les capacités respectives des bailleurs issues du patrimoine dont ils disposent dans chaque secteur, influeront sur leurs objectifs dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

Ainsi, l'application des termes de la Loi Egalité Citoyenneté, avec une obligation à réserver en QPV 50 % au moins des attributions aux ménages des 2ème , 3ème et 4ème quartiles de revenus, reposera essentiellement sur les patrimoines de la SA HLM de La Réunion, la SEMADER ou la SIDR dont les logements et capacités d'attributions sont situés essentiellement en QPV.

Capacités d'attribution par Secteurs		SA HLM de la Réunion	SEDRE	SEMAC	SEMADER Réunion	SIDR	SODEGIS Réunion	total
Sans fragilité marquée	Hors QPV	30	0	0	0	3	0	33
Équilibré	Hors QPV	34	0	0	6	46	53	139
Secteur en vigilance	Hors QPV	24	0	10	16	34	22	106
Secteur fragile	Hors QPV	3	0	0	9	6	3	21
Secteur fragile	QPV	11	0	0	10	12	0	33
Secteur paupérisé	QPV	178	0	0	216	127	13	534

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Les orientations pour la convention intercommunale d'attribution de la CIVIS

1 - Les orientations générales pour la mixité sociale sur les territoires de La CIVIS

Le cadre règlementaire rappelé au début de ce document cadre, justifié par des enjeux locaux partagés, a guidé les travaux menés. Dans le même temps, il a été établi que la stratégie intercommunale de rééquilibrage devrait prendre en compte les réalités / spécificités du territoire.

Par ailleurs, il est important de rappeler que cette démarche collective de progrès se met en place en appui des actions déjà menées par les bailleurs en matière de recherche de mixité dans leurs résidences. Ainsi, sur les bases de ces pratiques, l'un des enjeux premiers de la présente démarche est d'inscrire dans la durée le partage des données qui restent à fiabiliser, des connaissances et des expertises de chacun.

Certains constats statistiques proposés dans l'état des lieux de ce document reposent sur une « *approche* » plutôt que sur une connaissance fine de l'occupation et des attributions actuellement réalisées en direction des ménages du premier quartile. C'est pourquoi la fiabilisation des données ainsi que leur organisation devra se poursuivre de manière à pouvoir affiner les analyses et stabiliser les évaluations.

Dans ce contexte, les orientations et les objectifs définis pour la Convention Intercommunale d'Attributions sont susceptibles d'évoluer en fonction de la fiabilisation des données, des résultats des actions engagées et de l'évolution du contexte national du mouvement HLM.

Toutefois, malgré le contexte des réformes en perspectives, les enjeux locaux du rééquilibrage de la mixité sociale font consensus.

> Viser un rééquilibrage géographique des attributions au 1er quartile de revenus, qui implique tous les territoires et les bailleurs à hauteur de leur potentiel.

Il s'agira de viser un taux de satisfaction des demandes des ménages fragiles[5] à hauteur de 25 % minimum des attributions globales, et proposer des attributions mieux réparties sur le territoire.

[5] 1er quartile de revenus, pouvant être cumulatif avec les ménages prioritaires

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Les objectifs et les rythmes de rattrapage s'adapteront au degré de fragilité des communes et des secteurs telles objectivée dans l'état des lieux .

Les objectifs de rééquilibrage devront être atteints au plus tard à l'horizon 2027, selon un principe de progressivité : 2018-2020, 2021-2023, 2024-2027.

Tous les secteurs doivent contribuer à l'atteinte des objectifs à la mesure de leurs capacités, afin de proposer un projet qui s'appuie sur tous les atouts du territoire. La mobilisation de tous les territoires doit notamment permettre d'atteindre l'enjeu de rééquilibrage de l'accueil des publics les plus fragiles, auquel contribueront également les projets NPRU et de recomposition de l'offre.

> Viser le maintien et l'accueil de ménages moins fragiles dans les QPV, avec une attention particulière aux 3ème et 4ème quartiles de revenus

Les demandeurs du 2ème quartile ont des revenus qui restent pour la majorité en dessous du seuil de pauvreté. Il s'agit donc aussi de ménages fragiles. Dans un deuxième temps, l'étude des demandes et des attributions de ce public représentera un enjeu dans la recherche de la mixité.

> Clarifier le définition des publics prioritaires et s'outiller pour améliorer les réponses à apporter

Les partenaires ont mis en évidence une défaillance dans les processus d' *« identification / labellisation* » de ces ménages, qui amène à relativiser mauvaise prise en charge traduite dans les données du SNE. L'objectif est donc dans un premier temps de consolider les données avant de définir précisément les pistes d'amélioration.

La grille de cotation mise en place dans le PDALHPD pourra servir de référence, en clarifiant au préalable les champs de recoupement avec les publics prioritaires de l'article L.441-1 du CCH.

> Fixer des conditions de réussite qui doivent se traduire par des engagements

Les stratégies d'adaptation et de développement de l'offre sont liées aux programmes d'actions du PLH, du NPRU (reconstitution, résidentialisations, réhabilitations), et du PDU (document en cours d'élaboration), avec en particulier :

- une politique foncière pour le développement de l'offre nouvelle hors QPV,
- des aides pour favoriser les bas loyers
- des partenariats organisés pour l'accompagnement des ménages

> Affiner l'approche territoriale des fragilités, intégrer la notions de « *bon fonctionnement des opérations* »

La distinction QPV / hors QPV permet de répondre aux objectifs de la Loi. Une première approche a permis de hiérarchiser plus finement les fragilités au sein du territoire. Elle est à améliorer, avec les données OPS notamment.
Les partenaires reconnaissent qu'il serait pertinent de travailler à 'échelle des opérations en intégrant des informations dépassant le seul critère de revenus.

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

> Conduire une démarche d'évaluation et d'amélioration continue

Des outils de suivi à mettre en œuvre pour fiabiliser l'analyse et un programme de travail à décliner :

- pour fiabiliser les sources de données ;
- pour affiner les objectifs d'attributions ;
- pour assurer le suivi de la mise en œuvre opérationnelle des orientations

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

2 - Les orientations pour les attributions aux ménages du 1er quartile de revenu, aux ménages prioritaires et au relogement NPNRU

2.1 - Les attributions aux ménages du premier quartile

> Orientations pour l'équilibrage territorial des attributions aux ménages fragiles : le développement de l'offre nouvelle et la requalification de l'offre existante sont des orientations indissociables

Typologie de secteurs	Nombre de logements (RPLS 2017)	Attributions annuelles Actuelles (RPLS 2017)		ENJEUX
Développements nouveaux (selon objectifs annuels du PLH)	À venir			**Enjeux majeur : la production neuve comme point d'appui indispensable**
Sans fragilité marquée Hors QPV	571	33	4%	**Prioriser les attributions à destination des publics les plus fragiles, sous condition d'un environnement et d'un loyer adaptés**
Équilibré Hors QPV	2 063	139	16%	**Conforter la dynamique d'accueil des plus vulnérables tout en préservant les équilibres**
Secteur en vigilance Hors QPV	1 966	106	12%	**Rester vigilant pour un retour d'équilibre**
Secteur fragile Hors QPV	400	21	2%	**Ne pas aggraver la situation socio-économique existante … avec une diminution progressive des attributions en faveur des plus fragiles, au fur et à mesure de la requalification du patrimoine Enjeu majeur : Réhabilitations, NPNRU**
Secteur fragile En QPV	413	33	4%	
Secteur paupérisé En QPV	6 164	534	62%	
CIVIS	**11 577**	866	100%	

Secteurs pouvant accueillir une plus grande part de ménages fragiles

Secteurs devant s'ouvrir à des ménages moins fragiles

Tous les secteurs doivent contribuer à l'atteinte des objectifs à la mesure de leurs capacités.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Compte tenu du fait que 66 % des capacités d'attributions actuelles s'appliquent aux secteurs les plus fragiles ou paupérisés, situés en QPV

- **le développement de l'offre nouvelle et la requalification de l'offre existante sont des orientations indissociables de la stratégie de rééquilibrage du peuplement au travers des attributions**

> Les objectifs d'attributions aux ménages du premier quartile à terme : priorité aux secteurs les moins fragilisés, hors QPV

Un taux d'objectif global minimum de 25 % des attributions à réserver aux ménages fragiles (1er quartile de revenus < 470 € / UC, seuil à actualiser chaque année)

Typologie de secteurs	Capacité d'attributions annuelles Indicatives (base 2017 + programmation du PLH)	Taux d'objectif à terme pour les attributions au 1er quartile de revenus
Développements nouveaux (selon objectifs annuels du PLH)	595	Taux d'objectif + élevé
Sans fragilité marquée Hors QPV	33	
Équilibré Hors QPV	139	
Secteur en vigilance Hors QPV	106	
Secteur fragile Hors QPV	21	
Secteur fragile En QPV	33	
Secteur paupérisé En QPV	534	Taux d'objectif - élevé
CIVIS	**1 461**	**25% minimum au global**

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

> Le principe d'un rééquilibrage progressif, à mesure que la requalification des secteurs les plus stigmatisés va s'opérer et que l'offre nouvelle se déploiera

La politique d'attribution sera attentive à une plus grande mixité d'occupation.
Mais elle se heurte dans les programmes fragilisés :

- au défaut d'attractivité du quartier (image, qualité de l'offre)
- au besoin de réinvestissement d'un patrimoine daté, mais qui répond à une demande
- à la concentration de l'offre accessible aux ménages les plus modestes

Il convient donc d'adopter une démarche pragmatique et d'envisager une mise en œuvre progressive des rééquilibrages.

	PHASAGE TRIENNAL DES OBJECTIFS d'attribution aux plus fragiles			
Typologies	**2018-2020 - Part des attributions. à cibler**	**2021-2023 - Part des attributions à cibler**	**2024-2026 - Part des attributions. à cibler**	**2027 - Part MINIMUM des attributions. à cibler**
Développements nouveaux (selon objectifs annuels du PLH)	27%	27%	27%	**27%**
Sans fragilité marquée hors QPV	Part et progressivité à définir en fonction de la situation initiale			**27%**
Équilibré Hors QPV				**26%**
Secteur en vigilance hors QPV				**25%**
Secteur fragile hors QPV				**24%**
Secteur fragile En QPV				**23%**
Secteur paupérisé en QPV				**22%**
CIVIS part MINIMUM 1er quartile	**25%**	**25%**	**25%**	**25%**

> Les principes de la Loi à respecter dans la répartition QPV / hors QPV en visant un rééquilibrage plus poussé en fin de période

Les objectifs respecteront :

- au moins 25 % des attributions hors QPV réservées aux ménages du 1er quartile de revenus
- au moins 50 % des attributions en QPV réservées aux ménages des autres quartiles

Ces objectifs de rééquilibrage seront à mettre en œuvre progressivement en les améliorant sensiblement à l'horizon 2027.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Application des termes de la Loi LEC à la situation actuelle en QPV et hors QPV

	Parc total 2017	Répartition territoriale du parc social en %	Attributions annuelles	Répartition territoriale des attributions en %	Taux d'attribution 1er quartile selon Loi LEC	Objectifs Attributions 1er quartile
Hors QPV	5046	44%	299	35%	25%	75
QPV	6531	56%	567	65%	50%	284
CIVIS	11577	100%	866	100%	41%	359

Cette simulation qui intègre les deux bornes « *au moins* » de la LEC génère de fait un taux d'attribution de 41 % aux ménages du 1er quartile de revenus des demandeurs, alors qu'ils représentent actuellement 25 % de la demande.

Objectifs 2027 avec application des termes de la Loi LEC en QPV et hors QPV

	Parc total 2027	Répartition territoriale du parc social en %	Attributions annuelles*	Répartition territoriale des attributions en %	A / Taux d'attribution 1er quartile selon Loi LEC	Objectifs Attributions 1er quartile
Hors QPV	10996	63%	823	59%	25%	206
QPV	6531	37%	567	41%	50%	284
CIVIS	17527	100%	1390	100%	35%	489

** moyenne annuelle 2017 sur le parc existant (299 attributions) + taux de mobilité moyen de 8.8% sur sur les 5900 nouveaux logements*

Objectifs 2027 avec application des termes de la Loi LEC hors QPV et objectifs d'attribution de 25 % aux ménages du 1er quartile à l'échelle de la CIVIS

	Attributions annuelles*	Répartition territoriale des attributions en %	B / Taux d'attribution 1er quartile selon Loi LEC avec minimum 25% hors QPV	Objectifs Attributions 1er quartile	C/ Taux d'attribution 1er quartile avec rééquilibrage + affirmé	Objectifs Attributions 1er quartile
Hors QPV	823	59%	25%	206	27%	222
QPV	567	41%	25%	141	22%	125
CIVIS	1390	100%	25%	347	25%	347

Si l'objectif de 25 % d'attributions aux ménages du 1er quartile apparait cohérent avec la proportion de demandeurs de la CIVIS, il conviendra de définir le cap après mesure de la situation initiale, c'est-à-dire en fonction du taux d'attribution aux ménages du 1er quartile : il ne s'agira en aucun cas de dégrader la situation initiale.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

2.2 - Les attributions aux ménages prioritaires

> Répondre à l'objectif de 25 % des propositions d'attributions pour chaque réservataire

Réservataires	Contingent préfet fonctionnaires et agents publics de l'Etat	Contingent préfet prioritaires (hors fonctionnaires et agents publics de l'Etat)	Contingent des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et des EPCI	Contingent employeurs et organismes collecteurs d'Action Logement	Contingent autres réservataires	Hors contingent (bailleurs)
Parc des Réservataires RPLS 2017	575		441	553	1 580	8 428
Nombre d'attributions 1ère demande 2017 par réservataire	43	33	74	26	8	687
% à réserver aux prioritaires selon la loi LEC 27 janv. 2017		**100%**	**25%**	**25%**	**25%**	**25%**
Nombre	0	33	18	6	2	172

POINT DE REPERE 2017 :
231 ménages prioritaires en objectif annuel d'attribution
Soit 27%
Des attributions en première demande à proposer aux ménages prioritaires

> Définir les critères de priorités et se doter d'outils pertinents

Il s'agit de répondre aux enjeux suivants :

- S'organiser pour la mise en œuvre et l'évaluation des objectifs d'attributions
- S'organiser pour le passage de la gestion en stock des attributions sur contingents à la gestion en flux (Loi ELAN)
- S'appuyer sur la grille de hiérarchisation et « labellisation » des publics prioritaires qui a été mise en place dans le cadre du PADLHPD.
- Croiser la définition des ménages prioritaires au sens de l'Art. L. 441-1 avec les ménages prioritaires du PDALHPD afin d'avoir une vision exhaustive
- Bien intégrer les sorties d'hébergement aux attributions prioritaires
- Mobiliser l'accompagnement social nécessaire dans le cadre de l'ASLL

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

2.3 - Le relogement opérationnel

> L'incidence des opérations de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU sur les besoins de relogement

La CIVIS assure le pilotage du relogement opérationnel lié aux projets de renouvellement urbain conventionnés avec l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Les opérations de démolition visent 60 logements aujourd'hui occupés, sur le NPNRU du Gol à Saint-Louis. Le besoin en matière d'accompagnement du relogement est ainsi estimé à environ 60 ménages.

> Les orientations pour le relogement dans le cadre du NPNRU

Tout conventionnement avec l'ANRU est soumis à la mise en œuvre d'un processus de relogement de qualité qui doit s'inscrire dans le cadre des orientations stratégiques d'attributions portées par la CIL de La CIVIS et doit contribuer à l'objectif de mixité et d'équilibre territorial du peuplement tel que défini dans la Convention Intercommunale des Attributions (CIA).

Le relogement vise donc en priorité :

- **> un parcours résidentiel positif des ménages,**
- **> une dynamique d'insertion par le logement des ménages en difficulté,**
- **> une contribution à la mixité du peuplement.**

Les objectifs et principes en termes de qualité du relogement, au regard d'un impact financier maitrisé pour les ménages concernés :

- Priorité aux « relogés » dans la gestion des candidatures
- Prise en compte des objectifs de mixité territoriale du peuplement instaurés par la Convention Intercommunale des Attributions (CIA)
- Recherche en priorité de l'application des principes du relogement positif
- L'offre neuve et récente en priorité (pour la minoration de loyer ANRU)
- Assurer aux ménages qui le souhaitent la possibilité d'un projet résidentiel intercommunal

Les conditions d'accompagnement des ménages

- L'analyse de la demande pour la prise en compte des souhaits et besoins
- Les propositions de logements se font en fonction de l'offre mobilisable (disponibilité des produits recherchés), de la nécessité de rééquilibrage des territoires et des capacités des ménages (financières et d'intégration) : principe de réalité
- Le bailleur concerné et les bailleurs signataires s'engagent à proposer des logements au moins équivalents à ceux quittés
- Un principe de soutenabilité financière pour les ménages
- L'accompagnement des locataires, tant au niveau collectif qu'individuel, fera l'objet d'actions spécifiques tout au long du relogement.
- Les mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (A.S.L.L.) pilotées par la CIVIS seront mobilisées autant que de besoins. Pour accompagner les personnes en favorisant leur intégration dans leur nouvel environnement.

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Les conditions de pilotage, suivi, évaluation du relogement

- La « *commission intercommunale de coordination des attributions / relogements* » sera le lieu de rencontre des enjeux de la CIL / CIA et des impératifs de relogement
- Cette commission suivra le processus d'accompagnement des ménages, en travaillant sur les propositions de candidats au relogement en amont des CAL, en élaborant les outils de suivi et de bilan/évaluation du relogement.

2.4 - Des mutations internes à favoriser pour certains demandeurs

Le diagnostic initial a permis de mettre en évidence une difficulté particulière à satisfaire les demandes notamment en mutation interne pour les isolés et les séniors.

> Améliorer la réponse à la mobilité des seniors dans le cadre des mutations

- Rapprochement offre / demande de logements adaptés dans le cadre d'une coopération inter- bailleurs
- Accompagnement pro-actif des locataires candidats à la mobilité

> Maintenir des ménages stables dans le parc social

- Plafonner les attributions dans le parc neuf ou réhabilité à une demande de mobilité interne et externe
- Sans obérer les parcours ascendants d'une location choisie

> Définir comme prioritaires les demandes de mutations relevant des situations suivantes :

- Relogement des ménages impactés par le NPNRU en préservant en particulier leur taux d'effort et le lien social
- Libération d'un logement sous-occupé par un locataire âgé
- Création d'une insolvabilité suite à une évolution professionnelle et personnelle

Dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attributions, une commission de coordination devra être instaurée. Elle devra, entre autres choses, favoriser une gestion plus harmonisée des mutations.

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

3 - Les conditions de réussite par typologie de secteurs

<table>
<tr><th>TYPOLOGIE DE SECTEURS</th><th>Conditions de réussite par typologie de secteur</th></tr>
<tr><td>Développements nouveaux</td><td rowspan="2">Une capacité d'accueil conditionnée à la création d'une offre adaptée : loyers, typologies, proximité des transports et des services
- Une indispensable progressivité pour que l'offre adéquate se développe
- Un objectif de 30% de petites typologies dont 30% avec un loyer < à 370 € charges comprises recommandé par la DEAL
- Un lien avec la programmation du PLH et les aides de la CIVIS en particulier pour les LLTS

Le principe d'une adaptation des objectifs dans les secteurs insuffisamment équipés</td></tr>
<tr><td>Sans fragilité marquée
Hors QPV</td></tr>
<tr><td>Équilibré
Hors QPV</td><td>Le parc s'ouvre à des publics vulnérables, mais il s'agit de conserver les équilibres, afin de ne pas créer des fragilités nouvelles (évaluation continue pour mesurer le maintien de cette mixité)</td></tr>
<tr><td>Secteur en vigilance
Hors QPV</td><td>Limiter les attributions à destination des plus fragiles afin de confirmer le rééquilibrage observé (évaluation continue pour avérer le retour ou non d'une certaine mixité)</td></tr>
<tr><td>Secteur fragile
Hors QPV</td><td rowspan="3">Un accompagnement à la requalification du parc existant et de son environnement, notamment dans le cadre du NPNRU.

Dans ces secteurs, des dispositifs comme la location voulue ou encore la vacance volontaire pourraient être mis en place pour une première période triennale de régulation.</td></tr>
<tr><td>Secteur fragile
En QPV</td></tr>
<tr><td>Secteur paupérisé
En QPV</td></tr>
<tr><td>CIVIS</td><td>L'observation est importante : les problématiques des quartiers / opérations évoluent

A terme, affiner en travaillant à l'échelle des opérations et en intégrant une dimension de « bon fonctionnement » des opérations.</td></tr>
</table>

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

La convention intercommunale d'attribution de la CIVIS

1 - Les fondamentaux de la politique intercommunale d'attribution

1.1 - La CIA : déclinaison opérationnelle des orientations

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) constitue la déclinaison opérationnelle du « *Document cadre d'orientation* ».

Cet outil, né de la fusion de la Convention d'Equilibre Territoriale (CET) et de l'Accord Collectif Intercommunal (ACI), engage chaque partenaire signataire dans la mise en œuvre d'actions visant l'atteinte des objectifs fixés par la CIL.

Régie par les dispositions des articles L.441-1-5 et L.441-1-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), elle est obligatoire pour la CIVIS qui dispose d'un programme local de l'habitat (PLH), et d'au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Pour assurer une déclinaison des orientations et objectifs définis par la CIL, la CIA comporte :

- Les engagements en faveur des publics prioritaires
- Les engagements sur le relogement et l'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain
- Les engagements en faveur des ménages du 1er quartile de revenus
- Les engagements pour les actions d'accompagnement en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial
- La gouvernance et les instances de pilotage et d'évaluation

Ces engagements sont établis en tenant compte du potentiel d'accueil du territoire. Ils doivent également permettre de mettre en avant les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux, les réservataires et l'ensemble des partenaires.

Enfin, ils doivent être adaptés et proportionnés aux enjeux locaux et permettre d'assurer une cohérence entre les différents dispositifs ou documents cadre tel que le PLH notamment.

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

1.2 - Le champ d'application de la convention

La convention s'applique dès signature sur l'ensemble des communes de la CIVIS et pour l'ensemble des signataires.

Toute nouvelle commune intégrant l'intercommunalité, tout nouveau bailleur ou réservataire intervenant sur le territoire s'engagera, par avenant, à l'application des dispositions de la Convention Intercommunale d'Attribution.

La CIA fixe, pour chacun des signataires, des engagements pour atteindre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial définis dans les orientations du document cadre de la CIL.

Par ailleurs, elle précise les actions à mettre en œuvre, définies en fonction du champ de compétence de chaque acteur, qui constituent des objectifs de moyens et seront autant de conditions de réussite.

1.3 - La durée de la convention intercommunale : 6 ans, avec un bilan à réaliser à mi-parcours

La convention s'applique dès sa signature pour une durée de 6 ans reconductibles.

Les objectifs seront revus après chaque bilan triennal, sur la base d'une analyse actualisée des flux d'attributions, de l'occupation du parc social, de l'évolution de l'offre proposée, du contexte socio-économique et des données de marché de l'agglomération.

Un premier bilan réalisé pour la période 2019-2021, sous l'égide de la CIL, devra analyser les freins rencontrés et les réussites afin de tirer toutes les conclusions utiles aux réorientations qui pourront alors être décidées.

1.4 - Un principe de progressivité des rééquilibrages territoriaux à opérer

Les objectifs de rééquilibrage social des quartiers par la politique d'attribution sont fixés par périodes triennales.

Il est également envisagé une projection sur le long terme, et ce jusqu'à horizon 2027. La première convention intercommunale d'attribution de la CIVIS couvrira donc les deux premières périodes triennales : 2019-2021, 2022-2024

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

1.5 - Une mise à plat du « point 0 », la situation initiale, à effectuer dès que possible pour ajuster les objectifs d'attribution

Compte tenu du contexte particulier de refonte du SNE avec un liaisonnement possible avec le l'enquête RPLS, **un calage des objectifs triennaux apparait indispensable dès 2019**, **à partir de la visualisation d'un état initial s'étant avérée impossible au moment de la définition de la CIA.**

Cette mise à plat devra permettre :

- de prendre la mesure des taux d'attributions présents réalisés en faveur des ménages du premier quartile et des ménages prioritaires
- de retravailler la typologie des infra-territoires, en intégrant les données OPS
- de fixer des objectifs de rééquilibrage précis par infra-territoires et par bailleurs pour chacune des périodes triennales

1.6 - La mobilisation du SNE comme outil de suivi

Le système National d'Enregistrement devrait permettre, à court terme, de disposer de toutes les informations utiles au suivi et à l'évaluation de la politique intercommunale d'attribution, par une identification notamment :

- des demandes et attributions par revenu par unité de consommation, avec un niveau d'information permettant d'isoler précisément le premier quartile
- du programme en lien avec celui de l'enquête RPLS, pour localiser les attributions au-delà de la simple distinction QPV / hors QPV
- du statut des demandes et des attributions au regard du critère de priorité de la demande
- du contingent réservataires ciblé lors des attributions

1.7 - Aboutir à terme à une approche fine pour travailler aux équilibres de peuplement

- Dépasser le seul critère de revenus pour travailler aux équilibres de peuplement
- S'engager vers une approche par opérations intégrant une approche qualitative de son fonctionnement et difficultés éventuelles
- Rester respectueux des besoins et attentes des ménages (liens familiaux, …)

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

2 - Objectifs d'attribution pour les ménages « fragiles », engagements des bailleurs et réservataires

2.1 - Les engagements des réservataires concernant les attributions aux ménages prioritaires

Vers une gestion en flux

Le système de réservation actuel reposant sur la détermination physique des logements génère un cloisonnement qui découpe le parc social en logements désignés par réservataire. La capacité d'attribution de chaque réservataire se trouve par ailleurs soumise aléatoirement à des mutations non prévisibles, à la libération d'un logement qui peut ne pas correspondre aux besoins des ménages dont la demande est en attente.

La gestion en flux annuel des contingents des différents réservataires permettra ainsi de fluidifier la gestion des attributions de logement social et d'atteindre une meilleure adéquation entre les publics et les logements.

Les principes

Le volant annuel d'attribution par réservataire, ventilé par bailleur, se base sur le stock de logements identifié au 1er janvier de l'année de référence (une phase de fiabilisation de ce stock sera nécessaire en raison de la mise à jour des conventions de réservation).

Les droits d'attributions de chaque réservataire se mesurent par application du taux de rotation moyen N-1 dans le parc de chaque bailleur, appliqué au stock de l'année N de chaque réservataire. Sur ce volume théorique d'attributions annuelles, 25 % devront faire l'objet de propositions d'attribution pour des publics prioritaires.

Taux de mutations	Autres réservataires	Collectivités territoriales, leurs établissements publics	Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	Etat	Non réservé
8,80%	25%	25%	25%	100%	25%

Exemple :
Droit d'attribution 2018 de l'Etat sur le patrimoine de la SAHLM de La Réunion => 51 logements en stock contingenté x 8.8% de taux de mutation moyen = 4.5 attributions annuelles possibles x 100 % = un objectif d'environ 4 propositions d'attributions à des ménages prioritaires

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Si la ventilation communale des contingents des communes apparait souhaitable, les contingents des autres réservataires sont à envisager globalement, à l'échelle de l'intercommunalité.

Parc de logements et potentiel d'attributions aux ménages prioritaires – SA HLM de la Réunion

	QPV	SA HLM de la Réunion					
		Autres réservataires	Collectivités territoriales, leurs établissements publics	Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	Etat	Non réservé	Parc total
Avirons (Les)	Hors QPV	38				42	80
Cilaos	Hors QPV						-
Étang-Salé (L')	Hors QPV	173				246	419
Petite-île	Hors QPV	58				77	135
Saint-Louis	Hors QPV	169	25		32	347	573
Saint-Louis	QPV	180				350	530
Saint-Pierre	Hors QPV	419	8	4	11	594	1 036
Saint-Pierre	QPV	543	6	3	8	1 096	1 656
CIVIS	QPV	723	6	3	8	1 446	2 186
	Hors QPV	857	33	4	43	1 306	2 243
	Total	**1 580**	**39**	**7**	**51**	**2 752**	**4 429**

	QPV	POTENTIEL DE FLUX D'ATTRIBUTION AUX MENAGES PRIORITAIRES					
		Autres réservataires	Collectivités territoriales, leurs établissements publics	Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	Etat	Non réservé	Attributions ménages prioritaires
Avirons (Les)	Hors QPV	1	-	-	-	1	2
Cilaos	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Étang-Salé (L')	Hors QPV	4	-	-	-	5	9
Petite-île	Hors QPV	1	-	-	-	2	3
Saint-Louis	Hors QPV	4	1	-	3	8	15
Saint-Louis	QPV	4	-	-	-	8	12
Saint-Pierre	Hors QPV	9	0	0	1	13	24
Saint-Pierre	QPV	12	0	0	1	24	37
CIVIS	QPV	16	0	0	1	32	49
	Hors QPV	19	1	0	4	29	52
	Total	**35**	**1**	**0**	**4**	**61**	**101**

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Parc de logements et potentiel d'attributions aux ménages prioritaires – SEDRE

	QPV	SEDRE					
		Autres réservataires	Collectivités territoriales, leurs établissements publics	Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	Etat	Non réservé	Parc total
Avirons (Les)	Hors QPV						-
Cilaos	Hors QPV						-
Étang-Salé (L')	Hors QPV			5	1	20	26
Petite-île	Hors QPV						-
Saint-Louis	Hors QPV						-
Saint-Louis	QPV						-
Saint-Pierre	Hors QPV					45	45
Saint-Pierre	QPV						-
CIVIS	QPV	-	-	-	-	-	-
	Hors QPV	-	-	5	1	65	71
	Total	**-**	**-**	**5**	**1**	**65**	**71**

	QPV	POTENTIEL DE FLUX D'ATTRIBUTION AUX MENAGES PRIORITAIRES					
		Autres réservataires	Collectivités territoriales, leurs établissements publics	Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	Etat	Non réservé	Attributions ménages prioritaires
Avirons (Les)	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Cilaos	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Étang-Salé (L')	Hors QPV	-	-	0	0	0	1
Petite-île	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Saint-Louis	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Saint-Louis	QPV	-	-	-	-	-	-
Saint-Pierre	Hors QPV	-	-	-	-	1	1
Saint-Pierre	QPV	-	-	-	-	-	-
CIVIS	QPV	-	-	-	-	-	-
	Hors QPV	-	-	0	0	1	2
	Total	**-**	**-**	**0**	**0**	**1**	**2**

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Parc de logements et potentiel d'attributions aux ménages prioritaires – SEMAC

	QPV	SEMAC					
		Autres réservataires	Collectivités territoriales, leurs établissements publics	Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	Etat	Non réservé	Parc total
Avirons (Les)	Hors QPV						-
Cilaos	Hors QPV						-
Étang-Salé (L')	Hors QPV						-
Petite-île	Hors QPV						-
Saint-Louis	Hors QPV						-
Saint-Louis	QPV						-
Saint-Pierre	Hors QPV	-	6	-	12	41	59
Saint-Pierre	QPV						-
CIVIS	QPV	-	-	-	-	-	-
	Hors QPV	-	6	-	12	41	59
	Total	**-**	**6**	**-**	**12**	**41**	**59**

	QPV	POTENTIEL DE FLUX D'ATTRIBUTION AUX MENAGES PRIORITAIRES					
		Autres réservataires	Collectivités territoriales, leurs établissements publics	Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	Etat	Non réservé	Attributions ménages prioritaires
Avirons (Les)	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Cilaos	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Étang-Salé (L')	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Petite-île	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Saint-Louis	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Saint-Louis	QPV	-	-	-	-	-	-
Saint-Pierre	Hors QPV	-	0	-	1	1	2
Saint-Pierre	QPV	-	-	-	-	-	-
CIVIS	QPV	-	-	-	-	-	-
	Hors QPV	-	0	-	1	1	2
	Total	**-**	**0**	**-**	**1**	**1**	**2**

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Parc de logements et potentiel d'attributions aux ménages prioritaires – SEMADER

	QPV	SEMADER Réunion					
		Autres réservataires	Collectivités territoriales, leurs établissements publics	Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	Etat	Non réservé	Parc total
Avirons (Les)	Hors QPV						-
Cilaos	Hors QPV						-
Étang-Salé (L')	Hors QPV		10		12	36	58
Petite-île	Hors QPV						-
Saint-Louis	Hors QPV		10		21	92	123
Saint-Louis	QPV		7		16	1 130	1 153
Saint-Pierre	Hors QPV		24	1	24	275	324
Saint-Pierre	QPV		10		15	923	948
CIVIS	QPV	-	17	-	31	2 053	2 101
	Hors QPV	-	44	1	57	403	505
	Total	**-**	**61**	**1**	**88**	**2 456**	**2 606**

	QPV	POTENTIEL DE FLUX D'ATTRIBUTION AUX MENAGES PRIORITAIRES					
		Autres réservataires	Collectivités territoriales, leurs établissements publics	Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	Etat	Non réservé	Attributions ménages prioritaires
Avirons (Les)	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Cilaos	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Étang-Salé (L')	Hors QPV	-	0	-	1	1	2
Petite-île	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Saint-Louis	Hors QPV	-	0	-	2	2	4
Saint-Louis	QPV	-	0	-	1	25	26
Saint-Pierre	Hors QPV	-	1	0	2	6	9
Saint-Pierre	QPV	-	0	-	1	20	22
CIVIS	QPV	-	0	-	3	45	48
	Hors QPV	-	1	0	5	9	15
	Total	**-**	**1**	**0**	**8**	**54**	**63**

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Parc de logements et potentiel d'attributions aux ménages prioritaires – SIDR

	QPV	SIDR					
		Autres réservataires	Collectivités territoriales, leurs établissements publics	Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	Etat	Non réservé	Parc total
Avirons (Les)	Hors QPV		7		14	71	92
Cilaos	Hors QPV				10	21	31
Étang-Salé (L')	Hors QPV			16		105	121
Petite-île	Hors QPV						-
Saint-Louis	Hors QPV		71	18	90	259	438
Saint-Louis	QPV		18	129	27	411	585
Saint-Pierre	Hors QPV		86	39	106	594	825
Saint-Pierre	QPV		36	229	22	1 276	1 563
CIVIS	QPV	-	54	358	49	1 687	2 148
	Hors QPV	-	164	73	220	1 050	1 507
	Total	**-**	**218**	**431**	**269**	**2 737**	**3 655**

	QPV	POTENTIEL DE FLUX D'ATTRIBUTION AUX MENAGES PRIORITAIRES					
		Autres réservataires	Collectivités territoriales, leurs établissements publics	Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	Etat	Non réservé	Attributions ménages prioritaires
Avirons (Les)	Hors QPV	-	0	-	1	2	3
Cilaos	Hors QPV	-	-	-	1	0	1
Étang-Salé (L')	Hors QPV	-	-	0	-	2	3
Petite-île	Hors QPV	-	-	-	-	-	-
Saint-Louis	Hors QPV	-	2	0	8	6	16
Saint-Louis	QPV	-	0	3	2	9	15
Saint-Pierre	Hors QPV	-	2	1	9	13	25
Saint-Pierre	QPV	-	1	5	2	28	36
CIVIS	QPV	-	1	8	4	37	50
	Hors QPV	-	4	2	19	23	48
	Total	**-**	**5**	**9**	**24**	**60**	**98**

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Parc de logements et potentiel d'attributions aux ménages prioritaires – SOGEDIS

	QPV	SOGEDIS Réunion					
		Autres réservataires	Collectivités territoriales, leurs établissements publics	Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	Etat	Non réservé	Parc total
Avirons (Les)	Hors QPV		32	49	57	140	278
Cilaos	Hors QPV				6	25	31
Étang-Salé (L')	Hors QPV		4	22	22	54	102
Petite-île	Hors QPV		5	8	13	38	64
Saint-Louis	Hors QPV		1	3	4	10	18
Saint-Louis	QPV		49		19	25	93
Saint-Pierre	Hors QPV		22	23	24	55	124
Saint-Pierre	QPV		4	4	9	30	47
CIVIS	QPV	-	53	4	28	55	140
	Hors QPV	-	64	105	126	322	617
	Total	**-**	**117**	**109**	**154**	**377**	**757**

	QPV	POTENTIEL DE FLUX D'ATTRIBUTION AUX MENAGES PRIORITAIRES					
		Autres réservataires	Collectivités territoriales, leurs établissements publics	Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	Etat	Non réservé	Attributions ménages prioritaires
Avirons (Les)	Hors QPV	-	1	1	5	3	10
Cilaos	Hors QPV	-	-	-	1	1	1
Étang-Salé (L')	Hors QPV	-	0	0	2	1	4
Petite-île	Hors QPV	-	0	0	1	1	2
Saint-Louis	Hors QPV	-	0	0	0	0	1
Saint-Louis	QPV	-	1	-	2	1	3
Saint-Pierre	Hors QPV	-	0	1	2	1	4
Saint-Pierre	QPV	-	0	0	1	1	2
CIVIS	QPV	-	1	0	2	1	5
	Hors QPV	-	1	2	11	7	22
	Total	**-**	**3**	**2**	**14**	**8**	**27**

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

2.2 Les engagements pour le relogement liés au NPRU

> Le respect du règlement général de l'ANRU

Les interventions sur les logements (démolition, requalification lourdes, …) induisent des relogements temporaires ou définitifs des ménages concernés. Les porteurs de projets et les organismes HLM conventionnant avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain doivent donc s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Cette stratégie de relogement doit poursuivre trois objectifs principaux :

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans ;
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- contribuer aux objectifs de mixité sociale tels qu'ils sont exposés dans les orientations et la présente CIA.

> La stratégie de relogement : accompagner les ménages vers de nouvelles opportunités résidentielles et contribuer à l'amélioration de la mixité sociale

60 démolitions sont programmées dans le cadre du NPNRU du Gol à Saint-Louis.

Les partenaires impliqués dès le lancement de la démarche

- La CIVIS, pilote du relogement et de l'amélioration de la mixité sociale,
- Les bailleurs et les réservataires impliqués pour l'accueil des ménages (dans le cadre de leurs objectifs d'attributions fixés dans la CIA),
- Les communes et les bailleurs mobilisées pour développer une offre sociale adaptée au travers des objectifs du nouveau PLH.

Un relogement intégré à la stratégie de peuplement

- Il sera veillé à une priorité des relogements dans la gestion des candidatures,
- Les relogements contribuent au rééquilibrage global du peuplement dans des secteurs à potentiel d'accueil hors QPV, au même titre que les ménages du « 1er quartile »,
- Les instances « relogement » sont intégrées aux instances de la CIA pour un suivi efficient : Commission Intercommunale de Coordination des Attributions et Commission de Suivi et de désignation)

Un impact du relogement à évaluer et accompagner :

- Sur le plan financier : lors de la proposition et en lien avec l'enquête sociale, un calcul systématique du reste à charge et du taux d'effort par UC :
  - *un reste à charge constant pour les ménages sous plafond PLAI,*
  - *une hausse du reste à charge limitée à 15 % pour les ménages au-dessus du plafond PLAI avec un taux d'effort toujours < 35 %*
- Sur le plan humain : un accompagnement tout au long du parcours via une ingénierie dédiée et renforcée, portée par le bailleur principal concerné par les démolitions et coordonné au sein de la Commission de Suivi de la CIA.

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

> La recherche de parcours résidentiels positifs à adapter aux réalités locales

Des relogements à réaliser vers des logements à bas loyers, en privilégiant l'offre récente

- **Mobiliser les mises en services** de LLTS depuis moins de 5 ans
- **ET mobiliser le reste du parc** : en priorité réhabilité, en secteur bien desservi et équipé en s'appuyant sur la stratégie et la gouvernance de la CIL.

2.3 Les engagements par bailleurs concernant les attributions aux ménages fragiles (1er quartile) et ménages relogés NPRU.

> Le principe d'un rééquilibrage progressif, à mesure que la requalification des secteurs les plus stigmatisés va s'opérer et que l'offre nouvelle se déploiera

Conformément aux termes de la loi Egalité Citoyenneté, les objectifs retenus par secteurs et par bailleurs respectent le minimum de 25 % des attributions globale hors QPV à réserver à des ménages fragiles (1er quartile) ou relogés NPRU, et d'au moins 50 % des attributions en QPV réservées aux ménages des autres quartiles.

Les ratios par secteur tels que formalisés en orientations traduisent les enjeux de rééquilibrage.

- **C'est un objectif global minimum de 25 % des attributions en direction des ménages fragiles (1er quartile de revenus < 470 € / UC en 2017) à l'échelle de la CIVIS qui est ici retenu au titre des objectifs à l'horizon 2027.**

- **Ces objectifs seront évalués et ajustés régulièrement et en particulier dès que la mesure de la situation initiale, « point 0 » le permettra : il s'agira notamment de tenir compte de la part des attributions actuelles réalisées en faveur des ménages du 1er quartile, au global et par secteurs**

Il convient donc d'adopter une démarche pragmatique et d'envisager une mise en œuvre progressive des rééquilibrages.

La politique d'attribution sera attentive à une plus grande mixité territoriale.

Elle se heurte dans les programmes fragilisés :

- au défaut d'attractivité du quartier (image, qualité de l'offre)
- au besoin de réinvestissement d'un patrimoine daté, mais qui répond aux critères économiques de la demande
- à la concentration de l'offre accessible aux ménages les plus modestes

Et dans les secteurs à potentiel d'accueil :

- au retard de développement d'une offre adaptée,
- à un niveau d'équipement ou de desserte par les transports en communs insuffisant

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

> Les objectifs par bailleurs et par secteurs

Secteurs selon leur typologie de fragilité	QPV	Indice de Fragilité	SA HLM de la Réunion Parc social 2017	Objectifs attribution 1er quartile 2027
Offre nouvelle hors QPV				**27%**
Sans fragilité marquée				
Étang-Salé (L')				
l'Etang Sale Les Bains		70	103	27%
Saint-Louis				
Centre Ville		74	126	27%
Saint-Pierre				
l'Asile-ZAC Océan Indien		69		27%
Centre Ville Est-La Mairie		72	220	27%
La Concession Conde		76	30	27%
Zones Industrielles 1 et 3		77	1	27%
Basse Terre Centre et Hauts-Rn3		79	34	27%
Équilibré				
Avirons (Les)				
Foret des Hauts du Tevelave		96		26%
Étang-Salé (L')				
Centre Ville		91	139	26%
Saint-Louis				
La Riviere-Centre		84	54	26%
Le Ruisseau		94	41	26%
Le Bas de la Ville-Bel Air		96		26%
La Riviere Est		97		26%
Saint-Pierre				
Bois d'Olives-Ouest		82	12	26%
Montvert Les Bas		86	21	26%
Grands Bois Les Hauts-Cafrine-R. Cafres		88	31	26%
La Ligne Paradis		91	24	26%
Centre Ville Ouest-La Poste-Le Marche		93	122	26%
Sidr-Front de Mer		93	12	26%
Terre Sainte-La Mairie		95	188	26%
Grands Bois-Centre		96	124	26%
Secteur en vigilance				
Avirons (Les)				
La Ville-Bois de Nèfles-Le Ruisseau		109	80	25%
Étang-Salé (L')				
Centre Ville Est		107	145	25%
Les Canots		108	32	25%

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Petite-Ile				
La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts		109	119	25%
Piton Goyaves		109	16	25%
Saint-Louis				
Le Piton Sud		101	50	25%
Roche Maigre		108		25%
Les Makes-Village		109	22	25%
Hauts de la Riviere		113		25%
Saint-Pierre				
Terre Sainte-Le Trou du Chat		103		25%
Pierrefonds		104	14	25%
La Ravine des Cabris-Sud		105		25%
Les Hauts de la Ravine des Cabris		106	13	25%
Sidr Ouest-Ravine Blanche		107	97	25%
Les Casernes-Joli Fond		107	45	25%
Bois d'Olives-Est		110	48	25%
Secteur fragile				
Cilaos				
Ilet à Cordes-Ouest Bras Rouge		124		24%
Saint-Louis				
Bois de Nèfles Cocos	OUI	125	28	23%
Les Cocos-La Palissade		126	107	24%
Le Pont Neuf		128	168	24%
Le Gol		132	5	24%
Saint-Pierre				
Ravine Des Cabris	OUI	131	119	23%
Secteur paupérisé				
Saint-Louis				
Roche Maigre	OUI	135	68	22%
La Rivière	OUI	135	148	22%
Centre Ville	OUI	142	279	22%
Le Gol	OUI	165	7	22%
Saint-Pierre				
Conde - La Concession	OUI	135	179	22%
Terre Sainte	OUI	137	15	22%
Centre Ville Rive Gauche	OUI	140		22%
Ravine Blanche	OUI	140	423	22%
Sidr-Front de Mer	OUI	140		22%
Bois D'Olives	OUI	140	96	22%
Basse Terre - Joli Fond	OUI	146	807	22%
Les Casernes-Joli Fond	OUI	146	17	22%

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Secteurs selon leur typologie de fragilité	QPV	Indice de Fragilité	SEDRE Parc social 2017	Objectifs attribution 1er quartile 2027
Offre nouvelle hors QPV				**27%**
Sans fragilité marquée				
Étang-Salé (L')				
l'Etang Sale Les Bains		70		27%
Saint-Louis				
Centre Ville		74		27%
Saint-Pierre				
l'Asile-ZAC Océan Indien		69		27%
Centre Ville Est-La Mairie		72		27%
La Concession Conde		76		27%
Zones Industrielles 1 et 3		77		27%
Basse Terre Centre et Hauts-Rn3		79		27%
Équilibré				
Avirons (Les)				
Foret des Hauts du Tevelave		96		26%
Étang-Salé (L')				
Centre Ville		91	26	26%
Saint-Louis				
La Riviere-Centre		84		26%
Le Ruisseau		94		26%
Le Bas de la Ville-Bel Air		96		26%
La Riviere Est		97		26%
Saint-Pierre				
Bois d'Olives-Ouest		82		26%
Montvert Les Bas		86		26%
Grands Bois Les Hauts-Cafrine-R. Cafres		88		26%
La Ligne Paradis		91	45	26%
Centre Ville Ouest-La Poste-Le Marche		93		26%
Sidr-Front de Mer		93		26%
Terre Sainte-La Mairie		95		26%
Grands Bois-Centre		96		26%
Secteur en vigilance				
Avirons (Les)				
La Ville-Bois de Nèfles-Le Ruisseau		109		25%
Étang-Salé (L')				
Centre Ville Est		107		25%
Les Canots		108		25%
Petite-Ile				

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts		109		25%
Piton Goyaves		109		25%
Saint-Louis				
Le Piton Sud		101		25%
Roche Maigre		108		25%
Les Makes-Village		109		25%
Hauts de la Riviere		113		25%
Saint-Pierre				
Terre Sainte-Le Trou du Chat		103		25%
Pierrefonds		104		25%
La Ravine des Cabris-Sud		105		25%
Les Hauts de la Ravine des Cabris		106		25%
Sidr Ouest-Ravine Blanche		107		25%
Les Casernes-Joli Fond		107		25%
Bois d'Olives-Est		110		25%
Secteur fragile				
Cilaos				
Ilet à Cordes-Ouest Bras Rouge		124		24%
Saint-Louis				
Bois de Nèfles Cocos	OUI	125		23%
Les Cocos-La Palissade		126		24%
Le Pont Neuf		128		24%
Le Gol		132		24%
Saint-Pierre				
Ravine Des Cabris	OUI	131		23%
Secteur paupérisé				
Saint-Louis				
Roche Maigre	OUI	135		22%
La Rivière	OUI	135		22%
Centre Ville	OUI	142		22%
Le Gol	OUI	165		22%
Saint-Pierre				
Conde - La Concession	OUI	135		22%
Terre Sainte	OUI	137		22%
Centre Ville Rive Gauche	OUI	140		22%
Ravine Blanche	OUI	140		22%
Sidr-Front de Mer	OUI	140		22%
Bois D'Olives	OUI	140		22%
Basse Terre - Joli Fond	OUI	146		22%
Les Casernes-Joli Fond	OUI	146		22%

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Secteurs selon leur typologie de fragilité	QPV	Indice de Fragilité	SEMAC Parc social 2017	Objectifs attribution 1er quartile 2027
Offre nouvelle hors QPV				**27%**
Sans fragilité marquée				
Étang-Salé (L')				
l'Etang Sale Les Bains		70		27%
Saint-Louis				
Centre Ville		74		27%
Saint-Pierre				
l'Asile-ZAC Océan Indien		69	3	27%
Centre Ville Est-La Mairie		72		27%
La Concession Conde		76		27%
Zones Industrielles 1 et 3		77		27%
Basse Terre Centre et Hauts-Rn3		79		27%
Équilibré				
Avirons (Les)				
Foret des Hauts du Tevelave		96		26%
Étang-Salé (L')				
Centre Ville		91		26%
Saint-Louis				
La Riviere-Centre		84		26%
Le Ruisseau		94		26%
Le Bas de la Ville-Bel Air		96		26%
La Riviere Est		97		26%
Saint-Pierre				
Bois d'Olives-Ouest		82		26%
Montvert Les Bas		86		26%
Grands Bois Les Hauts-Cafrine-R. Cafres		88		26%
La Ligne Paradis		91		26%
Centre Ville Ouest-La Poste-Le Marche		93		26%
Sidr-Front de Mer		93		26%
Terre Sainte-La Mairie		95		26%
Grands Bois-Centre		96		26%
Secteur en vigilance				
Avirons (Les)				
La Ville-Bois de Nèfles-Le Ruisseau		109		25%
Étang-Salé (L')				
Centre Ville Est		107		25%
Les Canots		108		25%
Petite-Ile				

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts		109		25%
Piton Goyaves		109		25%
Saint-Louis				
Le Piton Sud		101		25%
Roche Maigre		108		25%
Les Makes-Village		109		25%
Hauts de la Riviere		113		25%
Saint-Pierre				
Terre Sainte-Le Trou du Chat		103	12	25%
Pierrefonds		104		25%
La Ravine des Cabris-Sud		105		25%
Les Hauts de la Ravine des Cabris		106		25%
Sidr Ouest-Ravine Blanche		107		25%
Les Casernes-Joli Fond		107		25%
Bois d'Olives-Est		110	44	25%
Secteur fragile				
Cilaos				
Ilet à Cordes-Ouest Bras Rouge		124		24%
Saint-Louis				
Bois de Nèfles Cocos	OUI	125		23%
Les Cocos-La Palissade		126		24%
Le Pont Neuf		128		24%
Le Gol		132		24%
Saint-Pierre				
Ravine Des Cabris	OUI	131		23%
Secteur paupérisé				
Saint-Louis				
Roche Maigre	OUI	135		22%
La Rivière	OUI	135		22%
Centre Ville	OUI	142		22%
Le Gol	OUI	165		22%
Saint-Pierre				
Conde - La Concession	OUI	135		22%
Terre Sainte	OUI	137		22%
Centre Ville Rive Gauche	OUI	140		22%
Ravine Blanche	OUI	140		22%
Sidr-Front de Mer	OUI	140		22%
Bois D'Olives	OUI	140		22%
Basse Terre - Joli Fond	OUI	146		22%
Les Casernes-Joli Fond	OUI	146		22%

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Secteurs selon leur typologie de fragilité	QPV	Indice de Fragilité	SEMADER Réunion Parc social 2017	Objectifs attribution 1er quartile 2027
Offre nouvelle hors QPV				**27%**
Sans fragilité marquée				
Étang-Salé (L')				
l'Etang Sale Les Bains		70		27%
Saint-Louis				
Centre Ville		74		27%
Saint-Pierre				
l'Asile-ZAC Océan Indien		69		27%
Centre Ville Est-La Mairie		72		27%
La Concession Conde		76		27%
Zones Industrielles 1 et 3		77		27%
Basse Terre Centre et Hauts-Rn3		79		27%
Équilibré				
Avirons (Les)				
Foret des Hauts du Tevelave		96		26%
Étang-Salé (L')				
Centre Ville		91		26%
Saint-Louis				
La Riviere-Centre		84		26%
Le Ruisseau		94		26%
Le Bas de la Ville-Bel Air		96		26%
La Riviere Est		97		26%
Saint-Pierre				
Bois d'Olives-Ouest		82		26%
Montvert Les Bas		86		26%
Grands Bois Les Hauts-Cafrine-R. Cafres		88	69	26%
La Ligne Paradis		91		26%
Centre Ville Ouest-La Poste-Le Marche		93		26%
Sidr-Front de Mer		93		26%
Terre Sainte-La Mairie		95		26%
Grands Bois-Centre		96		26%
Secteur en vigilance				
Avirons (Les)				
La Ville-Bois de Nèfles-Le Ruisseau		109		25%
Étang-Salé (L')				
Centre Ville Est		107	22	25%
Les Canots		108	36	25%
Petite-Ile				

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts		109		25%
Piton Goyaves		109		25%
Saint-Louis				
Le Piton Sud		101		25%
Roche Maigre		108		25%
Les Makes-Village		109		25%
Hauts de la Riviere		113	65	25%
Saint-Pierre				
Terre Sainte-Le Trou du Chat		103		25%
Pierrefonds		104		25%
La Ravine des Cabris-Sud		105	20	25%
Les Hauts de la Ravine des Cabris		106	120	25%
Sidr Ouest-Ravine Blanche		107		25%
Les Casernes-Joli Fond		107	73	25%
Bois d'Olives-Est		110	42	25%
Secteur fragile				
Cilaos				
Ilet à Cordes-Ouest Bras Rouge		124		24%
Saint-Louis				
Bois de Nèfles Cocos	OUI	125	16	23%
Les Cocos-La Palissade		126	10	24%
Le Pont Neuf		128	34	24%
Le Gol		132	14	24%
Saint-Pierre				
Ravine Des Cabris	OUI	131	101	23%
Secteur paupérisé				
Saint-Louis				
Roche Maigre	OUI	135	279	22%
La Rivière	OUI	135	639	22%
Centre Ville	OUI	142	28	22%
Le Gol	OUI	165	191	22%
Saint-Pierre				
Conde - La Concession	OUI	135		22%
Terre Sainte	OUI	137	148	22%
Centre Ville Rive Gauche	OUI	140	1	22%
Ravine Blanche	OUI	140	227	22%
Sidr-Front de Mer	OUI	140		22%
Bois D'Olives	OUI	140	341	22%
Basse Terre - Joli Fond	OUI	146	130	22%
Les Casernes-Joli Fond	OUI	146		22%

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Secteurs selon leur typologie de fragilité	QPV	Indice de Fragilité	SIDR Parc social 2017	Objectifs attribution 1er quartile 2027
Offre nouvelle hors QPV				**27%**
Sans fragilité marquée				
Étang-Salé (L')				
l'Etang Sale Les Bains		70		27%
Saint-Louis				
Centre Ville		74		27%
Saint-Pierre				
l'Asile-ZAC Océan Indien		69	54	27%
Centre Ville Est-La Mairie		72		27%
La Concession Conde		76		27%
Zones Industrielles 1 et 3		77		27%
Basse Terre Centre et Hauts-Rn3		79		27%
Équilibré				
Avirons (Les)				
Foret des Hauts du Tevelave		96		26%
Étang-Salé (L')				
Centre Ville		91		26%
Saint-Louis				
La Riviere-Centre		84		26%
Le Ruisseau		94		26%
Le Bas de la Ville-Bel Air		96	18	26%
La Riviere Est		97	12	26%
Saint-Pierre				
Bois d'Olives-Ouest		82		26%
Montvert Les Bas		86		26%
Grands Bois Les Hauts-Cafrine-R. Cafres		88		26%
La Ligne Paradis		91	443	26%
Centre Ville Ouest-La Poste-Le Marche		93		26%
Sidr-Front de Mer		93	282	26%
Terre Sainte-La Mairie		95		26%
Grands Bois-Centre		96		26%
Secteur en vigilance				
Avirons (Les)				
La Ville-Bois de Nèfles-Le Ruisseau		109	92	25%
Étang-Salé (L')				
Centre Ville Est		107	77	25%
Les Canots		108	44	25%
Petite-Ile				

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

La Ravine du Pont-Manapany Les Hauts		109		25%
Piton Goyaves		109		25%
Saint-Louis				
Le Piton Sud		101		25%
Roche Maigre		108	70	25%
Les Makes-Village		109		25%
Hauts de la Riviere		113	338	25%
Saint-Pierre				
Terre Sainte-Le Trou du Chat		103		25%
Pierrefonds		104		25%
La Ravine des Cabris-Sud		105		25%
Les Hauts de la Ravine des Cabris		106		25%
Sidr Ouest-Ravine Blanche		107	46	25%
Les Casernes-Joli Fond		107		25%
Bois d'Olives-Est		110		25%
Secteur fragile				
Cilaos				
Ilet à Cordes-Ouest Bras Rouge		124	31	24%
Saint-Louis				
Bois de Nèfles Cocos	OUI	125		23%
Les Cocos-La Palissade		126		24%
Le Pont Neuf		128		24%
Le Gol		132		24%
Saint-Pierre				
Ravine Des Cabris	OUI	131	147	23%
Secteur paupérisé				
Saint-Louis				
Roche Maigre	OUI	135	508	22%
La Rivière	OUI	135		22%
Centre Ville	OUI	142	77	22%
Le Gol	OUI	165		22%
Saint-Pierre				
Conde - La Concession	OUI	135		22%
Terre Sainte	OUI	137	227	22%
Centre Ville Rive Gauche	OUI	140		22%
Ravine Blanche	OUI	140	544	22%
Sidr-Front de Mer	OUI	140	3	22%
Bois D'Olives	OUI	140		22%
Basse Terre - Joli Fond	OUI	146	642	22%
Les Casernes-Joli Fond	OUI	146		22%

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

3 - Les actions d'accompagnements

3.1 Fiches action « suivi-évaluation »

A. Suivi-évaluation de la demande et des attributions

Objectif :

- Suivre la mise en œuvre des objectifs adoptés par la CIL
- Construire une analyse en lien avec l'observatoire du PLH (offre nouvelle, réhabilitations), le suivi de la mise en œuvre des projets NPNRU (travaux réalisés dont démolitions) et le suivi de l'évolution de la fragilité du parc social et de son occupation

Mise en œuvre

Sur la base du découpage défini en 2017 en 5 « profils » de secteurs

- en distinguant QPV et hors QPV pour les « secteurs avec potentiel d'accueil des publics les plus vulnérables »
- en y adjoignant un nouveau ou des groupes typologiques correspondant à l'offre nouvelle

Indicateurs à suivre :

Principalement :

- Seuil de revenus correspondant aux ménages du premier quartile
- Part des attributions aux ménages du premier quartile (SNE / bailleurs)
- Part des attributions aux ménages prioritaires (SNE / bailleurs)
- Suivi du relogement opérationnel (bailleurs)

Il apparaitrait également utile de disposer d'informations complémentaires :

- profil des ménages et des logements ayant motivé un refus d'attribution
- typologie des ménages du premier quartile selon les secteurs d'attributions

Outils de suivi : vers une uniformisation des renseignements de la demande et des attributions avec le SNE

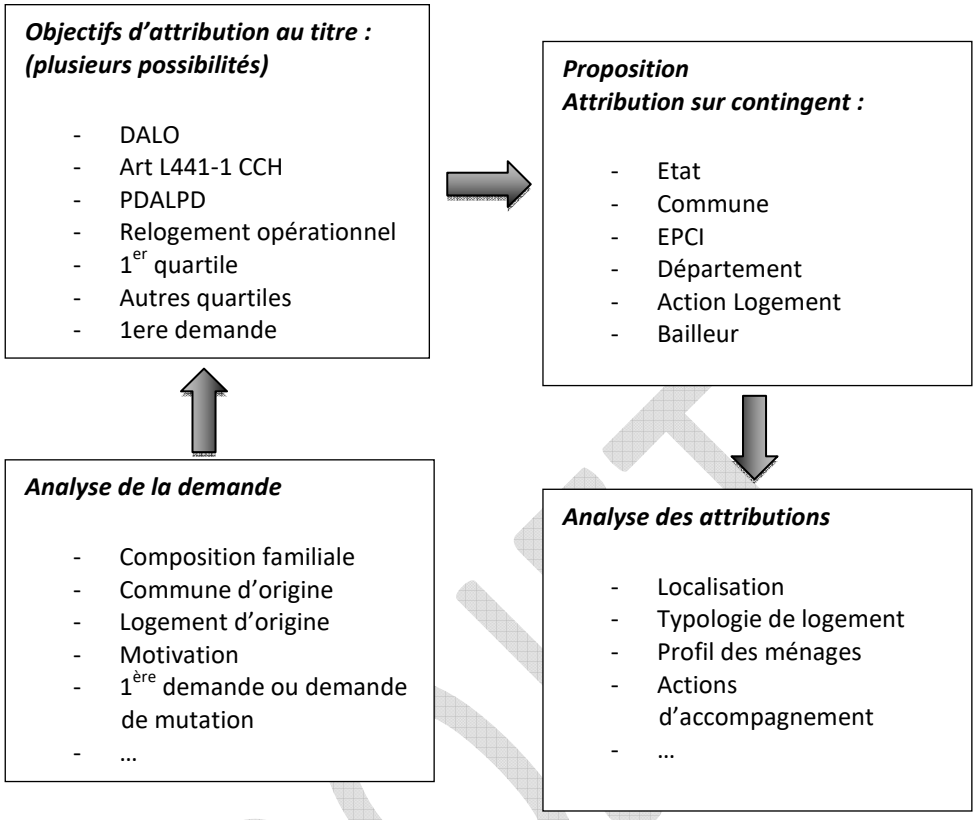
- calcul du RUC
- composition familiale
- motif de la demande
- code programme pour les attributions
- identifiant type de ménage (prioritaire / premier quartile / relogement)
- identifiant réservataire

La refonte du système SNE conduite à l'échelon nationale devrait permettre un suivi beaucoup plus précis des attributions et pourrait à terme constituer un outil de base de suivi géolocalisé, sous réserve d'une possible exploitation des données à partir du code programme RPLS

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Outils de suivi de la demande et des attributions selon les publics cibles identifiés



Dans le cas où le SNE ne pourrait le permettre à court terme, L'ARMOS OI recherchera en lien avec la DEAL avec les bailleurs les modalités de suivi des attributions. L'outil RIME de l'USH, dédié au seul relogement, ne peut en suffire à la traçabilité de l'ensemble des attributions pour une évaluation complète des objectifs fixés dans le document cadre et la Convention Intercommunale des Attributions.

Un bilan qualitatif des réussites et des difficultés de mise en œuvre

Il sera organisé dans le cadre partenarial des instances de gouvernance de la CIA

Calendrier

- Bilan annuel à partir de 2019, avec un travail spécifique à conduire sur l'état initial des attributions en faveurs des ménages cibles
- Bilans triennaux plus étoffés

Partenaires impliqués

- CIVIS : recollement des données, bilans, partage des résultats
- Etat : fourniture des données SNE
- Bailleurs / ARMOS : suivi des attributions avec code du programme RPLS / fléchages (objectifs d'attribution / contingent)

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

B. Améliorer l'observation du parc social et de son occupation

Objectif :

- Suivre les évolutions territoriales de la fragilité de l'offre et de la fragilité sociale
- Mettre à jour / affiner la typologie de secteurs utilisée pour la construction des objectifs d'attribution aux ménages fragiles
- Construire une analyse des évolutions en lien avec l'observatoire du PLH et le suivi des attributions

Mise en œuvre

Sur la base du découpage défini en 5 « profils » de secteurs

- en intégrant les données OPS par programme RPLS
- en distinguant QPV et hors QPV
- en intégrant l'offre nouvelle à la typologie (intégration aux groupes existants ou en créant un nouveau ou des groupes typologiques)
- en évoluant progressivement vers une approche « sensible » du fonctionnement de chaque opération

Indicateurs à suivre :

Indice de vigilance sociale (source OPS) : occupation actuelle et flux d'emménagés récents (moins de 3 ans)

- part des ménages aux ressources < à 40 % des plafonds PLUS
- part des inactifs
- part des familles monoparentales de 3 enfants et plus

Indice de vigilance de l'offre (source RPLS et INSEE)

- % vacance de plus de 3 mois
- % logements antérieurs à 1990
- Poids du parc social de secteur
- Taux d'équipement du secteur

Calendrier

- Mise à jour de la typologie de secteur en 2019 puis après chaque période triennale
- Mise à jour en cas d'intégration d'une nouvelle commune au périmètre de la CIVIS

Partenaires impliqués

- **CIVIS** : mises à jour des données, organisation de groupe de travail pour le partage des résultats
- **DEAL** : mise à disposition des données de l'enquête RPLS à l'adresse avec un numéro d'identifiant par programme
- **ARMOS Oi** : mise à disposition de l'enquête OPS à l'adresse avec le même numéro d'identifiant par programme

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

C. Pérenniser le partenariat et les groupes de travail mis en place

Objectif :

- Suivre les évolutions territoriales de la fragilité de l'offre et de la fragilité sociale
- Partager les réussites ou les difficultés
- Ajuster au besoin les dispositifs dont ceux établis pour le suivi
- Articuler les différentes instances de la politique d'attribution, de pilotage des projets NPNRU, de la politique de l'habitat (PLH)
- Pérenniser la dynamique partenariale engagée pour l'élaboration du document cadre et la Convention Intercommunale d'Attribution

Mise en œuvre

L'esprit de travail entre les partenaires a été celui d'une démarche collective de progrès en adoptant un principe de réalité face aux enjeux de rééquilibrage de l'occupation du parc locatif social.

- recherche de cohérence avec les autres démarches ou dispositifs en cours (NPNRU, PLH, PDALHPD), mobilisation maximum des outils existants
- principe de progressivité et d'évolutivité

Renouveler l'organisation de groupes de travail pour chaque étape clé de bilan autour des sujets indicatifs suivants :

- Demandes et attributions aux ménages cibles
- Gestion des contingents
- Actions d'accompagnements
- Groupe de travail Suivi- évaluation et gouvernance

Evaluer et proposer des ajustements sur :

- Les résultats de la politique d'attribution partenariale
- Les outils de suivi
- Les mesures d'accompagnement

Calendrier

- Echanges autour des bilans annuels
- Echanges autour des bilans triennaux

Partenaires impliqués

- CIVIS / DEAL / DDCS : bilans, ordres du jour, lien avec le suivi des projets NPNRU et du PLH
- **Département** : suivi du PDALHPD, de l'accompagnement social
- **ARMOS Oi et bailleurs** : suivi des attributions
- **Communes** : attributions sur contingents, projets NPNRU et mise en œuvre du PLH
- **Action Logement** : les besoins des salariés et les attributions sur contingents
- **Associations d'insertion** : satisfaction des besoins
- **Associations de locataires** : satisfaction des besoins
- **Associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement** : satisfaction des besoins

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

3.2 Fiche action « information et accompagnement des demandeurs et des occupants »

A. Informer les demandeurs et œuvrer au rééquilibrage du peuplement

Objectif :

- Faire connaitre les possibilités de parcours résidentiels dans le parc social
- Capter les ménages du parc locatif privé qui s'estiment à tords non éligibles
- Renforcer le système d'information et d'enregistrement intercommunal

Une communication partenariale comme levier de la mixité sociale :
L'ouverture du parc locatif social à des profils de ménages plus « équilibrants » passe par une communication active et un discours positif sur sa vocation universelle et son rôle tremplin.

- Communication sur les sites des bailleurs, de la CIVIS, des communes
- Campagnes d'affichage ou « flyers »
- Communication, sensibilisation des entreprises (TPE) non adhérentes auprès d'un collecteur
- Partenariats avec les agences immobilières

Une communication régulière auprès des occupants du parc locatif social

- Propositions d'accompagnement à la décohabitation
- Propositions d'accompagnement des personnes âgées

Le renforcement du système d'information et d'enregistrement intercommunal

- Amélioration des délais de réponse et d'instruction
- Simplification et accompagnement de la procédure d'enregistrement
- Lieu d'accueil unique et multi-services sur le logement (demandes de logement, travaux, informations juridiques, …)

Calendrier

- Mise en place du PPGID (Lancement premier trimestre 2019)
- Bilans annuels et triennaux de l'action et des résultats

Partenaires impliqués

- **CIVIS / DEAL** : bilans, ordres du jour, lien avec le suivi du PPGID
- **Bailleurs** : contribution aux réflexions, mise en œuvre, déploiement du PPGID
- **Communes :** contribution aux réflexions à la définition et la mise en œuvre du PPGID
- **Réseau d'agences immobilières :** orientation de ménages « requalifiant » vers le parc social
- **Associations d'insertion et de locataires** contribution aux réflexions à la définition et la mise en œuvre du PPGID

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

B. L'accompagnement des ménages et notamment les plus fragiles

Objectif :

- Accompagner les ménages à tous les moments importants de leur vie de locataires
- Prévoir un accompagnement social renforcé pour les situations les plus délicates
- Clarifier le rôle des partenaires, mobiliser les dispositifs adéquats

Mise en œuvre

Accompagner les mutations internes

- Décohabitations,
- Séniors,
- évolutions familiales ou professionnelles
- parcours résidentiel positif

Etre en mesure de répondre à des besoins spécifiques

- Colocation dans le parc social avec des personnes handicapées adultes
- Réponse au besoin des personnes en mobilité ayant besoin d'un logement sur une courte durée

Accompagner les situations difficiles en partageant les informations au travers du SNE

- La prévention des impayés et expulsions
- L'accompagnement social et financier au relogement (avec le soutien financier de L'ANRU)
- L'accompagnement social aux sorties d'hébergement temporaire ou d'urgence (baux glissants et intermédiation locative avec une association d'insertion)
- La réduction des loyers des ménages modestes du parc social

Développer une stratégie d'accompagnement des publics cible hors périmètre des QPV (hors champs du contrat de ville).

L'accompagnement sur l'offre de service (faciliter les déplacements, l'accès aux services…) et la mobilisation de l'accompagnement social (notamment dans les situations de relogement) fera l'objet d'une attention particulière.

La CIVIS devra conduire une étude sur les capacités d'accès des ménages les plus fragiles aux logements disponibles hors QPV (analyse des opportunités, des modalités, et des coûts d'intervention pour une minoration des loyers et du reste à charge).

Calendrier

- Organisation des partenariats dans le cadre des commissions de gestion des demandes et des attributions
- Organisation du relogement (lien avec le NPNRU 2019-2025)
- Bilans triennaux des actions et des résultats

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Partenaires impliqués

- **CIVIS / DEAL / DDCS** : bilans, ordres du jour, lien avec le suivi du PPGID
- **Département** : accompagnement des ménages prioritaires
- **ANRU :** aides à la minoration de loyer et aides à l'accompagnement social dans le cadre du relogement
- **Bailleurs** : repérage des situations nécessitant un accompagnement, entretiens avec les ménages et sollicitation des partenaires
- **Communes (CCAS)** identifications des besoins
- **Associations d'insertion et des locataires :** identifications des besoins et préconisation de solutions

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

3.3 Fiche action « outils de régulation et d'accompagnement des bailleurs »

Dispositifs expérimentaux de soutien au rééquilibrage du peuplement

Objectif :

- Inciter les ménages les plus solvables à s'installer en QPV
- Geler certaines attributions dans l'attente des changements d'image
- Adapter les loyers de l'offre récente pour les attributions aux ménages du 1er quartile

Mise en œuvre : Etudier avec les bailleurs les possibilités de développer un parcours locatif « positif »

Il s'agit de susciter une demande auprès de ménages présentant une situation socio-économique plus favorable, en apportant des réponses personnalisées

- logique de prospection de ménages non-inscrits dans le SNE
- proposition de logements ayant fait l'objet de travaux intérieurs
- proposition d'un parcours résidentiel positif sur la durée : une première attribution qui « garantit » à terme un logement plus conforme aux attentes sous réserve de remplir les conditions économiques

Etudier avec les bailleurs les possibilités de gérer une « vacance organisée »

Pour les logements non destinés à la démolition, la mise en œuvre des objectifs chiffrés de la CIA pourrait entrainer un allongement de la vacance en cas d'absence de candidats « rééquilibrant ». Cette situation fera l'objet d'un suivi particulier dans le cadre des instances de la CIA (commission de suivi) et pourra conduire, à la demande des partenaires, à une prise en charge par la CIVIS.

Etudier avec les bailleurs les possibilités de faire évoluer la politique des loyers au service de la mixité sociale

Parallèlement à la minoration de loyers attribuée par l'ANRU dans le cadre des relogements dans l'offre de moins de 5 ans, il sera proposé une analyse des loyers pratiqués par secteur, ainsi que leur impact réel sur le reste à charge des ménages modestes issus du 1er quartile. La notion de loyer abordable pour ces ménages devra être définie. L'objectif est de pouvoir identifier l'offre abordable existante et de définir avec les bailleurs les modalités de développement d'une telle offre si besoin (production neuve à bas loyer ou évolution des politiques de loyers).

Calendrier

- 2019-2024 : mise en œuvre
- 2024-2026 : reconduction, réorientation éventuelles de certaines actions (hors financement ANRU)

Partenaires impliqués

- **CIVIS / DEAL / DDCS** : pilotage et suivi des dispositifs avec les partenaires,
- **ANRU** : soutien financier pour la minoration de loyer
- **Bailleurs / réservataires** : mise en œuvre

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

3.4 Fiche action « Stratégies d'adaptation et de développement de l'offre liée au PLH et au NPNRU»

A. L'amélioration de la qualité de l'offre et de l'image des quartiers les plus fragiles

Objectif :

- Améliorer l'image des quartiers les plus déqualifiés
- Améliorer la qualité des programmes et des logements
- Améliorer l'attractivité résidentielle des programmes / quartiers les plus déqualifiés

A.1/ LE PROGRAMME NPNRU

Le Gol à Saint Louis :

Contexte et enjeux

Le quartier du Gol est majoritairement composé de logements privés occupés par leur propriétaire, avec une relative diversité de forme (52% de propriétaires, 69% de maisons individuelles).

Le quartier compte :

- 1 338 logements dans le périmètre NPNRU, dont 63 % dans le QPV.
- 474 locatifs sociaux, dont 349 dans le QPV soit 35 % des logements du périmètre d'étude et 41 % des logements du périmètre QPV.

La stratégie habitat sur Le Gol est ainsi regroupée autour de 3 enjeux :

- Enjeu 1 : relancer la production de logement pour accompagner un nouveau cycle démographique du quartier

Stabiliser la population (desserrement et renouvellement d'une fraction du parc).

- Enjeu 2 : rééquilibrer en faveur de petits logements, et maintenir une offre en grand logement

Demande de petits logements à mieux satisfaire. Relogement des grandes familles dans des conditions adaptées. Contribution des opérations nouvelles à l'échelle de la Civis (CIA).

- Enjeu 3 : réactiver le marché immobilier privé, en premier lieu en faveur des ménages locaux

Développer des produits adaptés à court terme (accession progressive à la propriété, logement locatif T2, T3 de qualité / montage spécifique à définir pour solvabiliser les clientèles les plus modestes). Attractivité résidentielle à développer, dans une première séquence du PRU avec : introduction de produits rares (lots à bâtir) et des formes urbaines qualitatives différentes.

Stratégie pour le NPNRU Le Gol

1- Une nécessité à revitaliser le quartier avec de nouvelles opérations de logement social dans un premier temps pour répondre à la demande, puis de diversification dans un second temps pour répondre aux objectifs de mixité

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

sociale.
2- Un marché immobilier local aujourd'hui peu actif et endogène qu'il faut réactiver et dynamiser. *Des produits à orienter vers de nouvelles formes d'habitat permettant une accession progressive à*
la propriété, voire des lots à bâtir, sur des terrains réduits, pour des maisons individuelles.

Le plan-guide a identifié plusieurs zones prioritaires de développement résidentiel. Après le processus de concertation entre l'ensemble des acteurs et des partenaires issu de la démarche ANRU, la programmation habitat réaliste pour un temps 1 est de 262 logements répartis sur 4 zones.

→ La démolition partielle de la cité Kayamb (60 logements) et des écoles va permettre de reconfigurer cet ensemble. La résidentialisation de la future cité Kayamb doit se concevoir avec un front urbain tenu sur les nouvelles voies créées permettant de désenclaver cette cité. La requalification de cette zone doit se faire avec une forte qualité urbaine et architecturale.

→ Au sein du quartier, de nouvelles opérations locatives pourront être programmées avec 3 objectifs : rééquilibrer les petites typologies, constituer une offre familiale (grand logement) et développer des produits locatifs pour des populations spécifiques qui font défaut (séniors, jeunes en mobilité) : ces opérations contribuent à un parcours résidentiel positif.

→ Ces opérations vont permettre à des familles originaires du GoI, parties du GoI à défaut de pouvoir s'y loger, de revenir sur le quartier.

→ Les infrastructures à venir (offre de transport TCSP, équipements sportifs et culturels, écoles…) et la nouvelle image et dynamique du quartier apportée par le NPNRU vont permettre d'ouvrir de nouvelles opportunités foncières pour la réalisation d'opération de mixité.

<u>3 nouvelles zones de programmation neuve :</u>
- Collège : 161 logements
- Bellevue : 60 logements, avec relogement des familles installées (13)
- Piment : 42 logements

ZONE	**LS**	**PSLA / PTZ**	**PRIVE**	**TOTAL**
Collège	48	98	15	**161**
Bellevue	30	29	0	**59**
Piment	24	5	13*	**42**
Kayamb	0	0	0	**0**
Sud Kayamb	0	0	0	**0**
TOTAL	**102**	**132**	**28**	**262**

** Emplacement proposé comme contrepartie foncière pour Action Logement. En attente d'un retour d'AL.*

<u>1 opération restructurée :</u>
- Kayamb (Semader) : 132 logements réhabilités, 60 logements démolis (couronne + 2 angles), création de 2 résidences.

<u>1 opération réhabilitée :</u>
- Kerkenna (Sidr) : 58 logements (39 collectifs + 19 individuels)

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Les orientations pour le relogement

1. 60 familles sont à reloger dans le cadre de la démolition de Kayamb et feront partie du public prioritaire dans le cadre de la CIA.
2. Le relogement doit être l'occasion d'un parcours résidentiel positif et choisi, à l'échelle de la CIVIS, organisé dans le cadre des instances de mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution en cours de définition.
3. Les logements de moins de 5 ans seront également privilégiés, une minoration de loyer sera à appliquer pour limiter l'augmentation de leur taux d'effort (en mobilisant l'aide de l'ANRU à ce titre).
4. Conformément au document cadre de la politique intercommunale d'attribution, les ménages du premier quartile de revenu seront prioritairement relogés hors QPV et feront l'objet d'un accompagnement (personnel dédié du bailleur, CCAS de St Louis, équipe PILHI pour la RHI de Bellevue).

Les orientations pour la reconstitution de l'offre

La reconstitution se fera au 1 pour 1.

Bois d'olives à Saint-Pierre :

Contexte et enjeux

En 2014, Bois d'Olives comptait 8 359 habitants et rassemblait 10 % de la population de Saint Pierre. Le quartier connait une croissance rapide de l'ordre de 2 % par an entre 2009 et 2014, soutenue par une construction neuve, diffuse et relativement active. Le quartier est jeune et familial : la taille moyenne des ménages est l'une des plus élevées de Saint-Pierre. Le revenu médian des habitants est faible, mais la précarité est en réalité concentrée dans le cœur du quartier, qui présente un profil social contrasté.

Bois d'Olives est atypique par rapport aux quartiers habituellement éligibles au dispositif ANRU. En effet, il présente les caractéristiques de beaucoup de quartiers de mi pente à la Réunion, à distance du centre urbain, composé de seulement 13 % de logements sociaux, avec une offre d'équipements sommaire, un cadre de vie
peu aménagé, un maillage viaire très sollicité. C'est un quartier de propriétaires occupant (60 %) et de cases à terre.

L'habitat indigne est une problématique prégnante de Bois d'Olives : 246 logements recensés, dont 50 % vacants, 57 % en très mauvais état. Outre la grande précarité des occupants, un tiers d'occupation sans titre a été identifiée.

- Enjeu 1 : organiser le développement de l'habitat en y renforçant la mixité sociale et fonctionnelle et la maîtrise de la consommation d'énergie
- Enjeu 2 : assurer la maîtrise foncière et des projets
- Enjeu 3 : traiter l'habitat indigne
- Enjeu 4 : Offrir un niveau d'équipements adapté et complémentaire pour répondre aux besoins actuels et à l'arrivée de nouveaux habitants

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Stratégie pour le NPNRU Bois d'Olives

Les enjeux pour Bois d'Olives	Les orientations pour la diversité de l'habitat
6. Conforter l'attractivité résidentielle du quartier et améliorer certains parcours résidentiels internes (jeunes, séniors, occupants précaires de l'habitat indigne) 7. Répondre à une demande soutenue en logement en contribuant à l'effort de production de Saint Pierre (objectifs PLH) 8. Faciliter les projets d'accession du plus grand nombre en visant des produits en accession « intermédiaire » (formes, statuts) 9. Mieux répondre à la demande en petits logements locatifs en favorisant la conception de logements compacts et évolutifs 10. Répondre à une demande élevée en logements locatifs accessibles, renforcer la mixité sociale (13% de locatifs sociaux en 2013)	Un marché présent et un potentiel foncier à capter. Une densité à conforter pour augmenter la fréquence des transports en commun, et développer l'économie résidentielle: → **920 logements horizon 2024** → **+/- 400 logements horizon 2032** → **15% la production de logements en accession « abordable » <160 k€ (PSLA, LES, …).** → **Quelques lots à bâtir +/- 250 m²** → **Ouvrir sur quelques opérations qualitatives sur des sites bien choisis** → **+/- 38% de l'offre nouvelle en LLS (19% du parc total en 2024)** # Opérations mixtes en évitant la proximité des programmes sociaux actuels # Un effort sur les petites typologies manquantes (T2) # Test du PLS (mobilité professionnelle)

Points d'appuis principaux : pour 920 logements sur la période 2018-2024	- Village Mairie annexe: 330 logements - Village Collège : 220 - 5 poches habitat insalubre : 110 - Opérations engagées : 79 - Spontané 2018-2024 : 180

Les enjeux pour l'habitat insalubre et dégradé	Les orientations pour Bois d'Olives
6. Recycler les logements en mauvais et très mauvais état : 93 logements, dont 48 sont inoccupés 7. Améliorer la qualité du bâti : 131 logements inoccupés, dont environ 80 seraient améliorables 8. Des situations de dégradations souvent associées à des situations foncières complexes (68% des logements enquêtés) 9. Intégrer dans les politiques d'amélioration les situations de grandes fragilités, mais de l'existence de réseaux de solidarités 10. Accompagner par le relogement certaines situations (sur-occupation, personnes âgées, …)	**Bois d'Olives : secteur d'intervention prioritaire au titre du PILHI de la CIVIS** → Outil opérationnel type PIG habitat indigne → Soutien financier en auto-réhabilitation → 100 à 120 aides aux travaux → 80 destructions en recyclage foncier **Des besoins d'accompagnement resserré** → Accompagnement juridique : Procédure biens vacants sans maîtres / Procédure d'expropriation des biens en état d'abandon manifeste / Prescription trentenaire / Remembrement foncier (BIMBY) → Accompagnement social et technique : Auto-réhabilitation / Relogement

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Des enjeux fonciers importants	Les orientations pour la maîtrise du foncier
1. Assurer la mise en œuvre d'un projet cohérent (fin d'une urbanisation diffuse au coup par coup) 2. Disposer d'un foncier maîtrisé pour l'orientation qualitative des projets: - locatif social, accession aidée, accession libre sous forme diversifiée - répartition équilibrée sur le quartier 3. Recycler le foncier de l'habitat indigne, notamment vacant 4. Maîtriser les prix de sortie des opérations pour un habitat de qualité mais abordable	**L'intervention de l'EPF pour capter le foncier identifié :** → Procédure amiable → Délégation du DPU → Déclaration d'Utilité Publique si besoin **L'animation d'une démarche « BIMBY » pour une densification accompagnée :** → Sensibilisation des habitants → Accompagnement des projets de « démembrement foncier » **La minoration de la charge foncière pour un habitat abordable** → Mobilisation des aides de la CIVIS

A.2/ DEFINITION D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX HORS NPNRU

Réaliser sur le patrimoine hors NPNRU et en particulier sur les autres QPV, en lien avec les CUS et PSP des bailleurs, l'analyse de la qualification de l'offre et la priorisation des travaux.

- Fixer des objectifs prioritaires pour la requalification de l'offre en fonction de la qualité intrinsèque des programmes mais aussi de leur localisation dans le quartier (porte d'entrée, proximité d'équipements ou services structurants, …)
- Répartir l'effort entre les bailleurs, mobiliser les financements prévus dans le cadre du PLH pour soutenir ces investissements.

Calendrier

- NPNRU 2019-2024 : 60 démolitions, 60 reconstitutions, 190 réhabilitations, diversification de l'habitat et amélioration des équipements et des espaces publics
- Hors NPNRU à partir de 2019 : état des lieux des besoins, définition des règles d'attribution des aides de la CIVIS pour environ 600 logements réhabilités et aidés jusqu'à 6 000 € par logement

Partenaires impliqués

- **CIVIS** : pilotage des NPNRU, association à la définition des CUS, définition des règles d'attribution des aides à la réhabilitation du patrimoine hors NPNRU, mise en œuvre du PILHI pour la résorption de l'habitat indigne
- **ANRU** : pilotage, suivi et financement des travaux des 2 NPNRU
- **Bailleurs, réservataires** : priorisation des besoins d'amélioration et d'adaptation du patrimoine, définition des CUS et PSP
- **Associations des locataires** : contribution à l'identification des besoins d'adaptation et requalification du patrimoine existant

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

B. Une programmation PLH et NPRU qui intègre la stratégie de peuplement

Objectif :

La programmation PLH et la programmation NPNRU doivent contribuer aux objectifs de mixité et servir de levier à la politique de peuplement

- NPRU :
  1/ la démolition / diversification de l'habitat / réhabilitation redonne de l'attractivité des quartiers les plus fragiles
  2/ la reconstitution hors QPV d'une offre plus sociale (à 60 % en LLTS) donne des opportunités d'attributions-aux ménages à faibles ressources, dont ceux du premier quartile de revenu
- PLH :
  1/ La programmation annuelle de 595 logements locatifs sociaux permettra d'améliorer significativement les capacités de réponse du territoire à la demande. Elle intègre une réflexion sur la création de logements adaptés (loyer / localisation / typologie) pour accueillir les ménages les plus fragiles.
  2/ Intégrer l'objectif préconisé par la DEAL de 30% de petites typologies, dont 30% avec un loyer de inférieur à 370 € charges comprises

Mise en œuvre

Changer l'image des territoires requalifiés par des améliorations visibles de l'environnement des logements et une « ré-urbanisation » s'appuyant sur des produits attractifs (contribution forte du programme d'action du PLH aux enjeux du NPRU)

La politique de requalification du parc en QPV et de son environnement est une condition nécessaire pour restaurer l'attractivité résidentielle, sans laquelle les politiques volontaristes d'attribution resteront incantatoires.

Programmation Bois d'Olives et le Gol :

- 270 PSLA / LTS
- 555 Libre
- 375 LLS essentiellement à Bois d'Olives ou hors QPV au Gol

Soutenir le développement d'un parc locatif social en adéquation avec la demande

1/ Aide forfaitaire de la CIVIS de 4 500 € / logt + 500 € si logement performant sur le plan énergétique + 500 € si opération exemplaire et / ou foncier en densification ou renouvellement urbain
Condition : 50 % LLTS et 30 % T1-T2

2/ Bonification du foncier consacré au développement de logements sociaux
Le renouvellement de la convention avec l'EPF de La Réunion à partir de 2019 est l'occasion de poursuivre le dispositif de minoration foncière, et de majorer la minoration pour les communes soumises à des obligations de rattrapage en cas de Plans d'Actions Foncières validés

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Le FRAFU finance en partie les opérations d'aménagement, mais celles-ci peuvent rester fortement déficitaires. Il s'agit donc d'améliorer les conditions de sortie des opérations d'aménagement par un abondement du FRAFU au titre du PLH, notamment sur des produits favorisant la mixité de l'opération (PSLA, PLS)

3/ Aides aux études pré-opérationnelles

La C.I.VI.S. concourt aux études pré opérationnelles d'aménagement conduites par les communes en perspective de projet de développement de l'habitat en complément des aides apportées dans le cadre du FRAFU à hauteur du coût résiduel à charge de la commune à hauteur de 50%, plafonné à 10 000 € par étude.

Initier l'émergence d'une offre diffuse supplémentaire dans le cadre de dispositifs d'intermédiation locative.

Le développement de l'intermédiation locative doit s'amplifier pour créer une offre très sociale en secteur diffus, notamment dans les secteurs avec potentiel d'accueil des publics fragiles.

Ce type d'offre pourrait également accompagner le relogement dans le cas du traitement spécifique de la résorption de l'habitat indigne, en lien avec le PILHI de la CIVIS et le projet NPNRU du Bois d'Olives où cette problématique est particulièrement prégnante.

Calendrier

- PLH 2018-2024 : 1 700 logements par an, dont 595 logements locatifs sociaux, 85 résidences sociales (40 %) et 340 logements en accession abordable (20 %).
- NPNRU 2018-2024 : 60 démolitions, 60 reconstitutions, 190 réhabilitations, 1 180 nouveaux logements

Partenaires impliqués

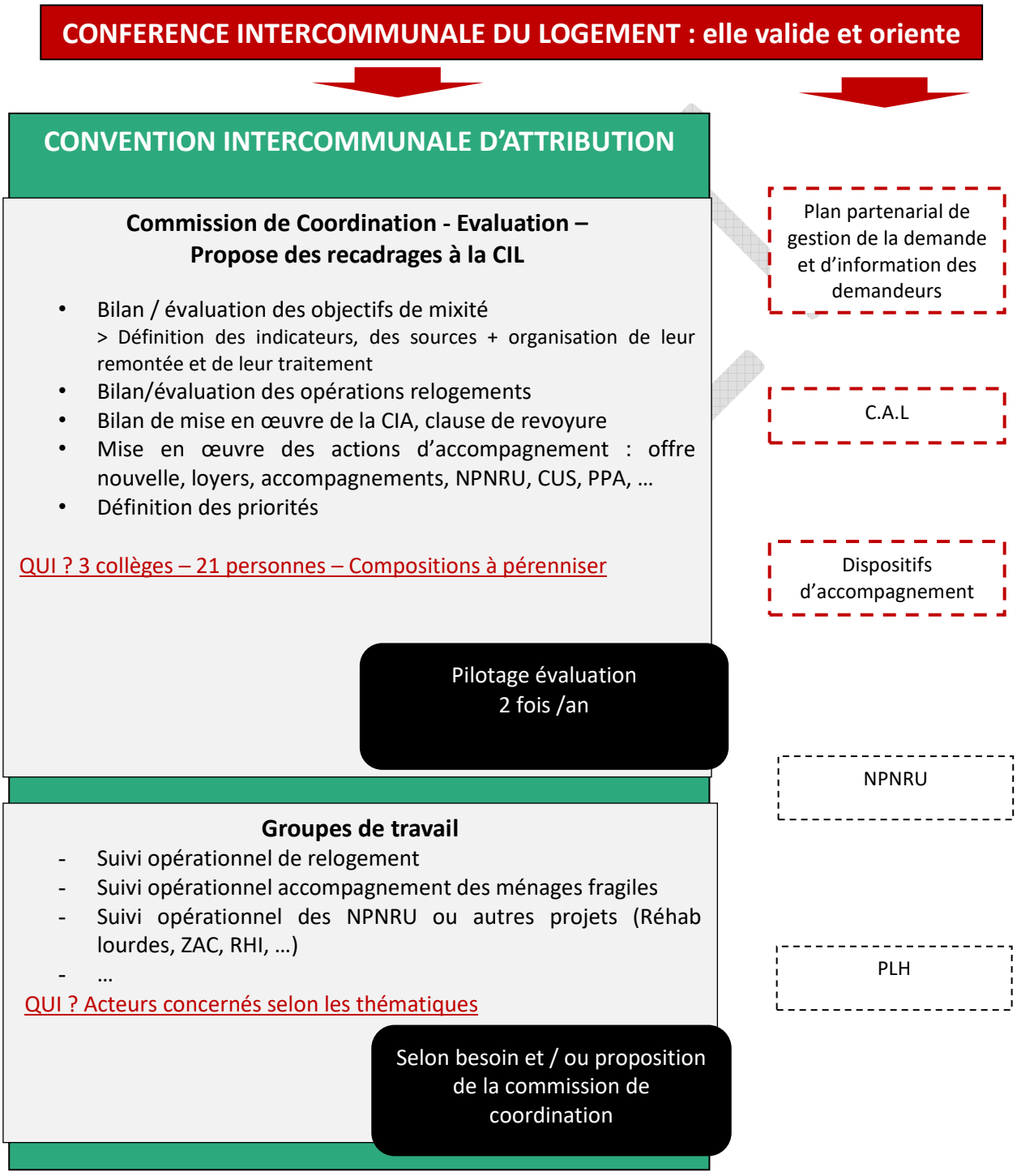
- **CIVIS** : pilotage du NPRU, du PLH et du PILHI, soutien financier pour l'action foncière, l'offre locative sociale et la résorption de l'habitat indigne
- **ANRU** : pilotage, suivi et financement des NPNRU
- **Bailleurs, réservataires** : programmation de l'offre nouvelle, engagement des travaux de requalification
- **Communes** : définition et accompagnement des projets (action foncière, travail sur les espaces publics, …)

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

4 - Le pilotage et le suivi de la CIA

4.1 - Schéma de pilotage et de suivi de la CIA dans le cadre de la CIL



DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

4.2 - Les principes retenus par les partenaires

> La gouvernance et le suivi

- Des interlocuteurs pérennes pour avancer efficacement
- Des binômes à désigner (pas nécessairement ceux de la CIL)
- Les dates de réunion à fixer bien à l'avance

> Suivi - évaluation des attributions : mise en place d'un outil adapté et valorisation

- Le SNE comme base de travail : informations sur le RUC, QPV et hors QPV en cours de développement
- Manque la qualification du caractère prioritaire
- Interrogation quant à la possibilité de géolocaliser les attributions : n°RPLS du programme présent en s'assurant des possibilités de diffusion (sécurisation RGPD ?)
- Les outils de gestion des bailleurs restent une solution mais leur exploitation à fin de suivi va être lourde (systèmes non homogènes)

> Améliorer l'observation du parc social et de son occupation

- L'enquête RPLS pour la qualification du parc social
- Les CUS des bailleurs, le suivi des NPNRU et des grands projets d'aménagement (opérations nouvelles) serait également utiles
- Un groupe de travail réunissant l'Etat et les bailleurs doit permettre de faire aboutir un traitement de l'enquête OPS (occupation du parc social) à l'échelle des groupes d'habitation

> Pérenniser le partenariat et les groupes de travail mis en place

- Sujets pressentis : la définition des ménages prioritaires, les personnes âgées, le PPGID
- Un travail sur la durée : définition de l'objet > des objectifs d'attributions > des modalités d'accompagnement > des critères d'évaluation

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

5 - Le rôle des différents acteurs impliqués

La CIVIS fixe le cadre global d'action de la politique intercommunale d'équilibre du peuplement et de la gestion partagée de la demande. Dans ce cadre, elle est garante avec l'Etat de la cohérence entre les attributions aux ménages du 1er quartile, aux ménages prioritaires et ceux concernés par le NPNRU.

La CIVIS

- Fixe le cadre global de la CIA
- Copréside la CIL et en assure le secrétariat
- Anime et coordonne les instances
- Met en place les outils pour le suivi de la CIA
- Organise les bilans et mises en perspective
- Met en place le PPGID
- Coordonne la mise en œuvre du PLH
- Copilote avec l'ANRU, les villes de Saint-Pierre et Saint-Louis la mise en œuvre du NPNRU

L'Etat

- Copréside la CIL
- Met en œuvre le suivi de la CIA (SNE fiabilisé)
- En lien avec les bailleurs et l'EPCI, assure le suivi des attributions,
- Met en œuvre la loi DALO
- Met en œuvre le PDALHPD avec le Département
- Labellise les ménages prioritaires au titre du contingent préfectoral
- Accompagne l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale et les conventions de réservation avec les organismes de logement social
- Assure avec l'agglomération le suivi des objectifs de la CIA, intervient, le cas échéant, en CAL pour garantir l'application des dispositifs du droit au logement
- Assure le suivi des relogements NPNRU
- Veille au rééquilibrage du territoire en particulier, dans le cadre du NPNRU

Le Département

- Participe à la CIL et aux instances en découlant
- Met en œuvre le PDALHPD avec l'Etat et l'agglomération

Les communes

- Mettent en œuvre la CIA
- Définissent la stratégie d'équilibre de leur parc de logement dans le respect des objectifs de la CIA.
- Mettent en œuvre les politiques de l'Etat et définies de manière partenariale d'accès au logement des ménages prioritaires dans le cadre de leur mission d'intérêt général.

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

- Prennent en compte les bilans des attributions et l'évaluation de la programmation pour leur stratégie de développement de l'offre/gestion de l'équilibre territoriale en lien avec les politiques intercommunales.

Action Logement

- Accompagne la mise en œuvre de la CIA
- Est réservataire de logements sociaux dans le cadre du financement du logement social et NPNRU. Il est garant de la satisfaction des demandes de logement des salariés de ses entreprises cotisantes dans le respect des objectifs de la CIA.
- S'accorde sur la coordination des contingents avec les autres réservataires tout en maintenant le niveau de satisfaction d'attributions aux salariés de ses entreprises cotisantes, dans le respect de ses objectifs et de ses prérogatives
- Signe et applique les conventions de réservation de parcs sur le contingent Action logement signées avec l'Etat pour les sortants d'hébergement

Les bailleurs

- Mettent en œuvre la CIA
- Définissent la stratégie d'équilibre de leur parc de logement dans le respect des objectifs de la CIA. Ils attribuent les logements selon les orientations de la mixité sociale définies de manière partenariale dans la CIA et les instances dont ils sont parties prenantes (la CIL)
- Définissent la politique de louer, en veillant aux objectifs de la CIA, dans le cadre réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation
- Développent l'offre nouvelle en coordination avec la CIVIS, l'Etat, les communes, l'EPF le cas échéant
- Gèrent l'équilibre d'occupation et la mixité sociale de leurs résidences dans le respect des politiques définies à l'échelle de la CIVIS
- Présentent annuellement l'occupation sociale de leur parc de logement et le bilan de leurs attributions
- Transmettent les données nécessaires à l'outil d'observation qui sera mis en place dans le cadre de la politique de peuplement intercommunale.

Les représentants des usagers, associations pour les personnes défavorisées ou les locataires

- Font état des besoins à satisfaire
- Participent aux bilans et mises en perspective

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

6 - Les signataires de la CIA

La Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS), représentée par son Président,

Et

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet

Et

Le Conseil Départemental de la Réunion, représenté par son Président,

Et

Les bailleurs sociaux présents sur le territoire de la CIVIS

Et

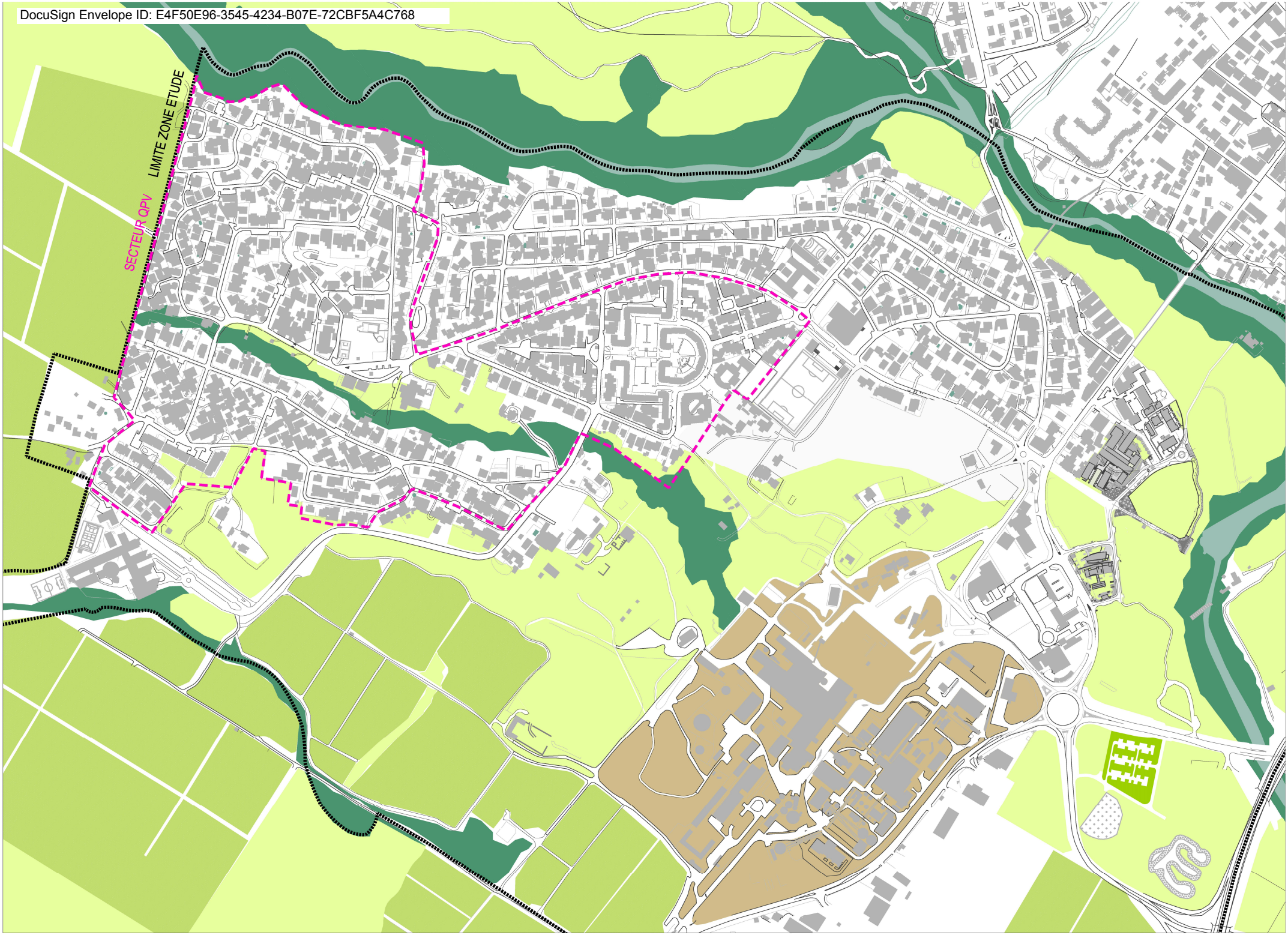
Action Logement, représenté par le Président du comité régional Action Logement

Et

Les communes membres de la CIVIS, représentées par leur Maire

PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768



NPNRU LE GOL - AMO ETUDE URBAINE - AGENCE TER / ZONE UP / CREATEUR

PLAN GUIDE - OCTOBRE 2018

PLAN PERIMETRES



SIDR: KERKENNA INDIVIDUEL 19 LOGEMENTS + KERKENNA COLLECTIF 39 LOGEMENTS

SHLMR:
OPÉRATION LÉONUS BÉNARD : 9 LOGEMENTS
OPÉRATION EVARISTE DE PARNY : 5 LOGEMENTS

SEMADER: CITÉ KAYAMB 192 LOGEMENTS

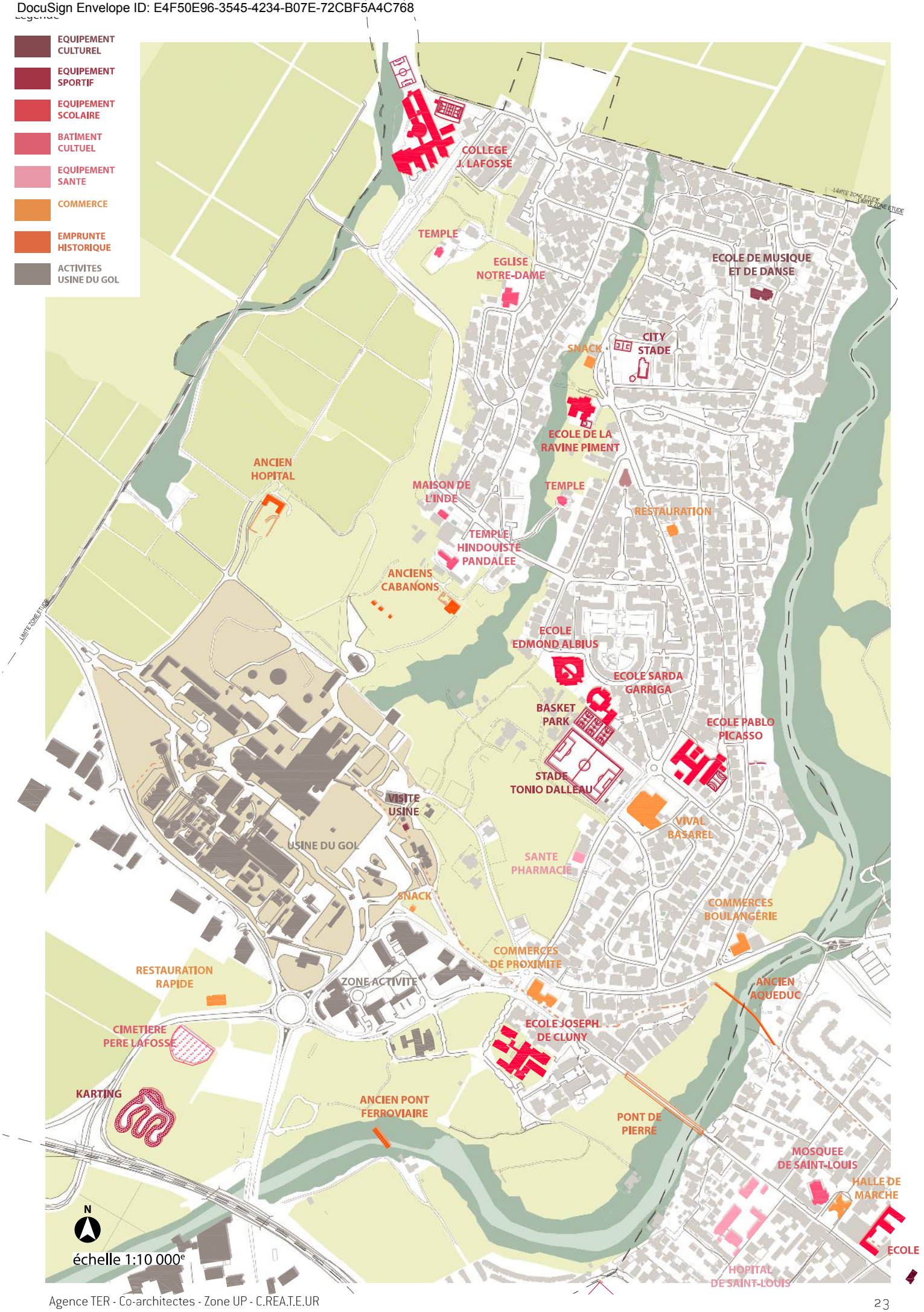
SEMADER: CITÉ ROULEUR 58 LOGEMENTS

SEMADER: CITÉ MARACAS 30 LOGEMENTS

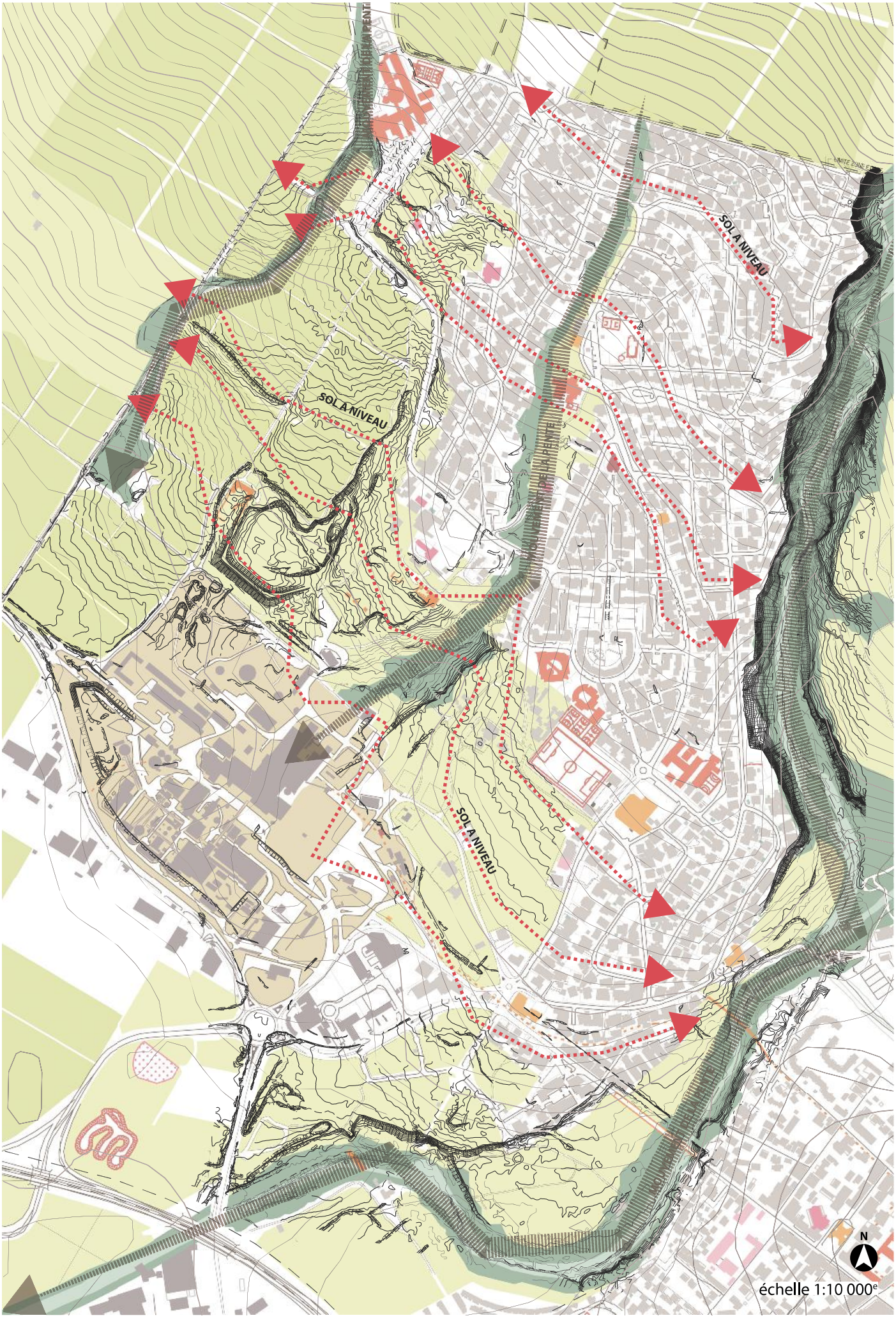
SHLMR : AQUARELLES 125 LOGEMENTS

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

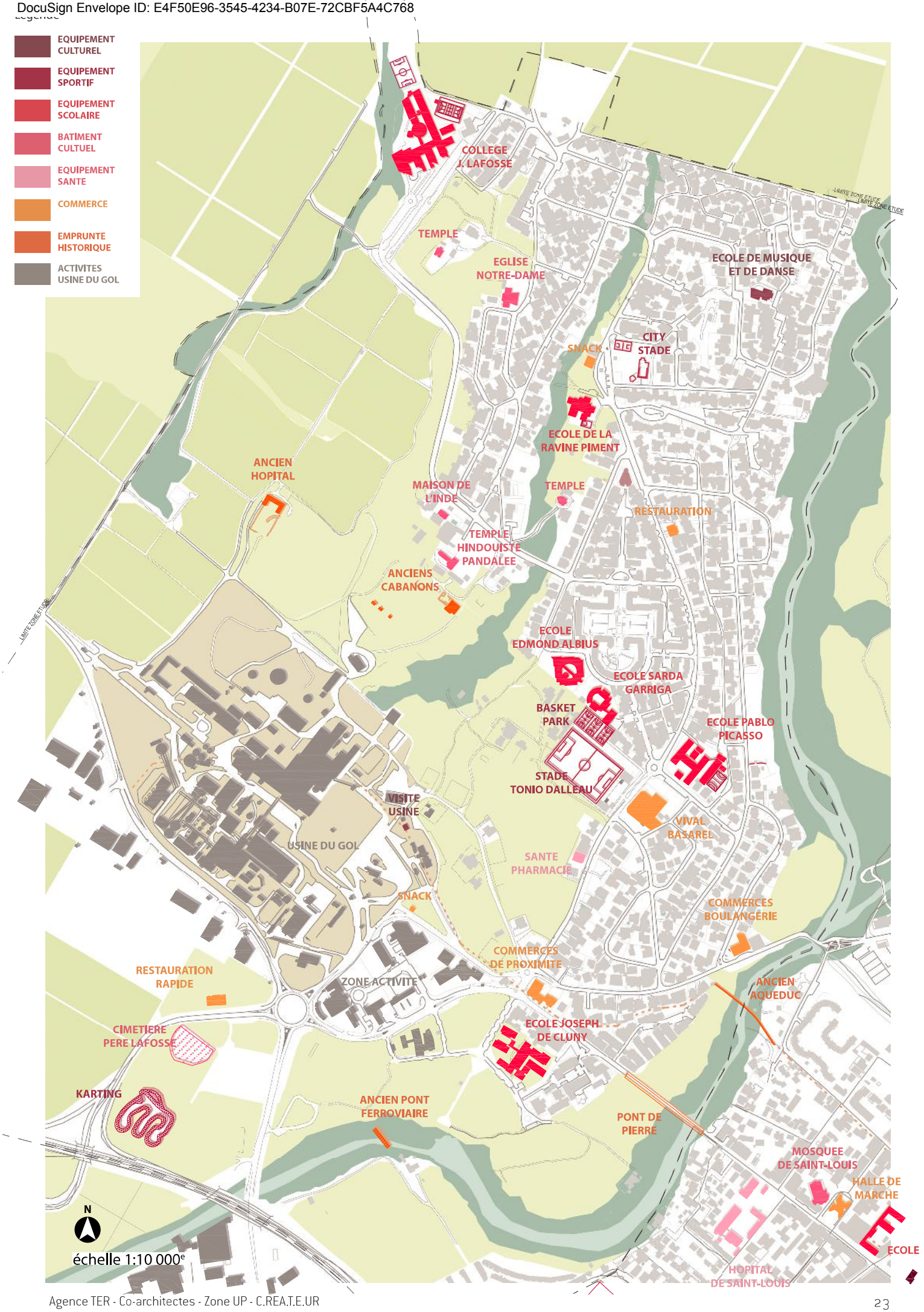
DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768



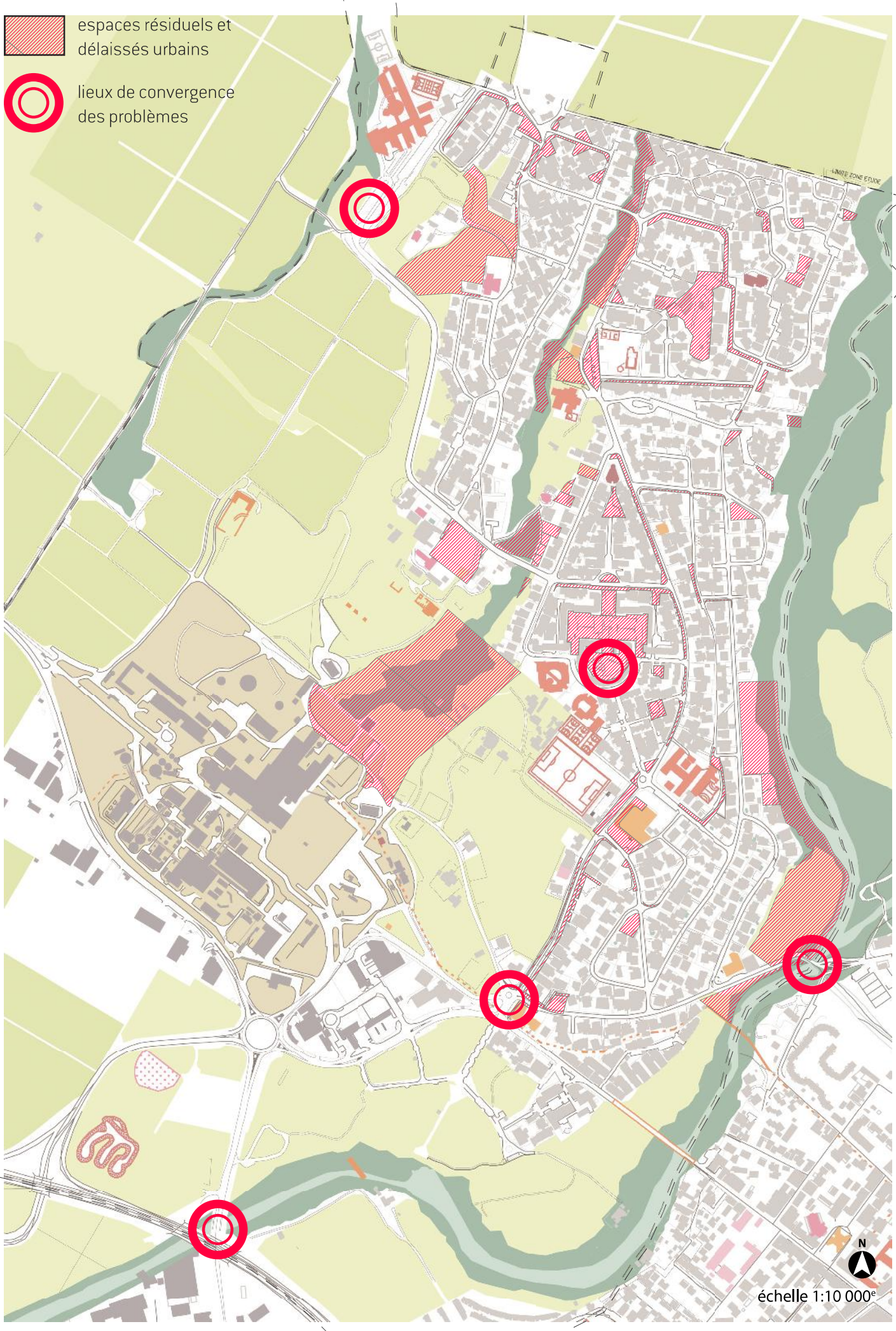
DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768



DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768



DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768



DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

2.2 PLAN GUIDE

STRATÉGIE D'ENSEMBLE

Au regard du constat fait sur l'existant, une nouvelle figure pour le développement du quartier du Gol se dessine et repose sur trois vecteurs majeurs :

1. LA GRANDE LISIÈRE

Nouvelle limite à l'urbanisation se déroulant du Nord au Sud, jouant habilement entre mise à distance et mise en valeur de l'Usine et se coloriant au contact des secteurs qu'elle touche.

2. LES TRAVERSES

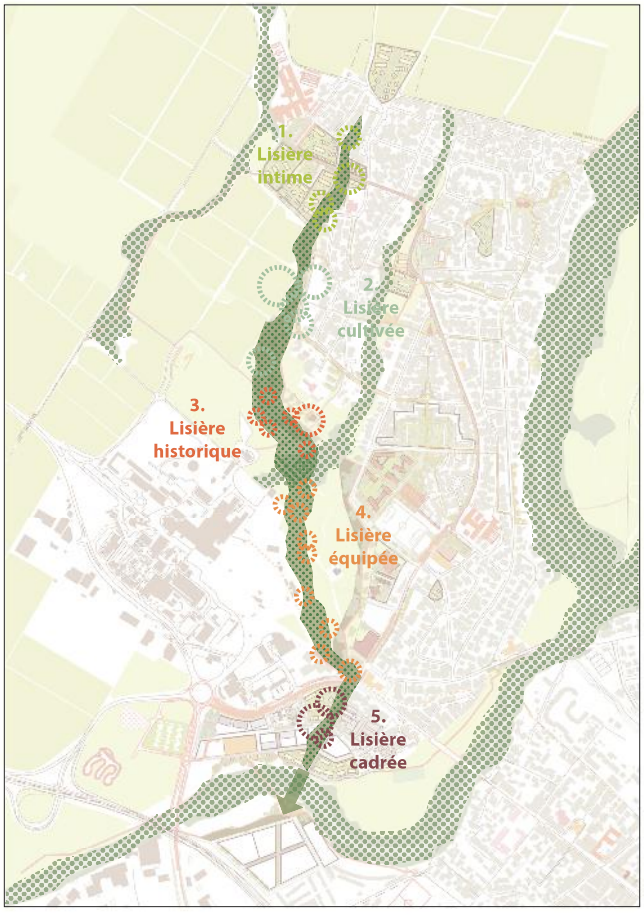
Réorganisation des cheminements au sein du quartier permettant de connecter les lieux d'intérêt et sécuriser les parcours des habitants et se reposant sur la topographie existante.

3. L'AVENUE PASTEUR ET SES PLACES

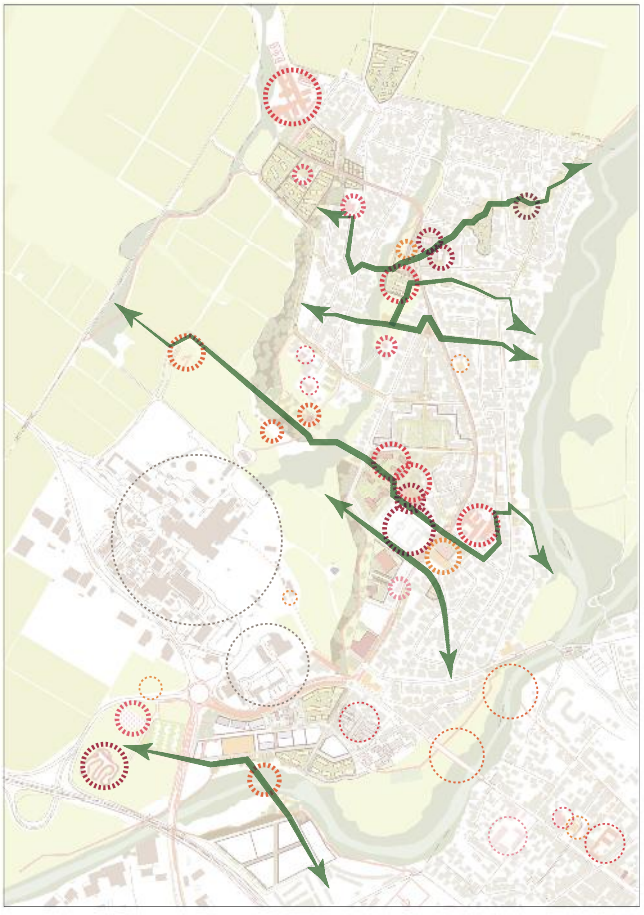
L'avenue Pasteur reprend sa place de colonne vertébrale du quartier. Elle trouve un début et une fin et est articulée autour de 5 places structurantes.

Cette nouvelle figure permet de penser toutes les échelles du projet et parcourir toutes les thématiques du projet: du local au territoriale et du paysage à l'urbain.

LA GRANDE LISIÈRE

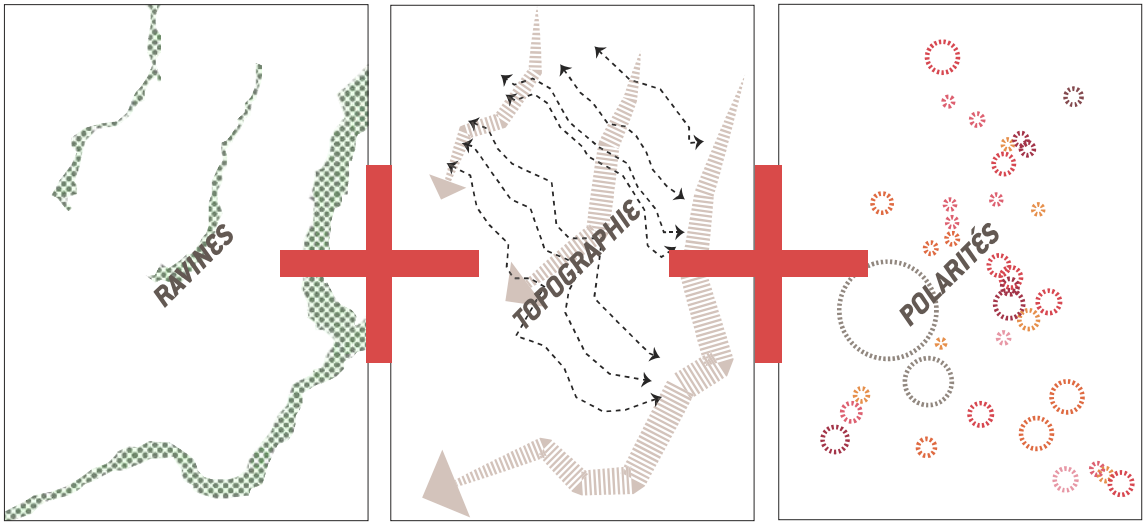


LES TRAVERSES

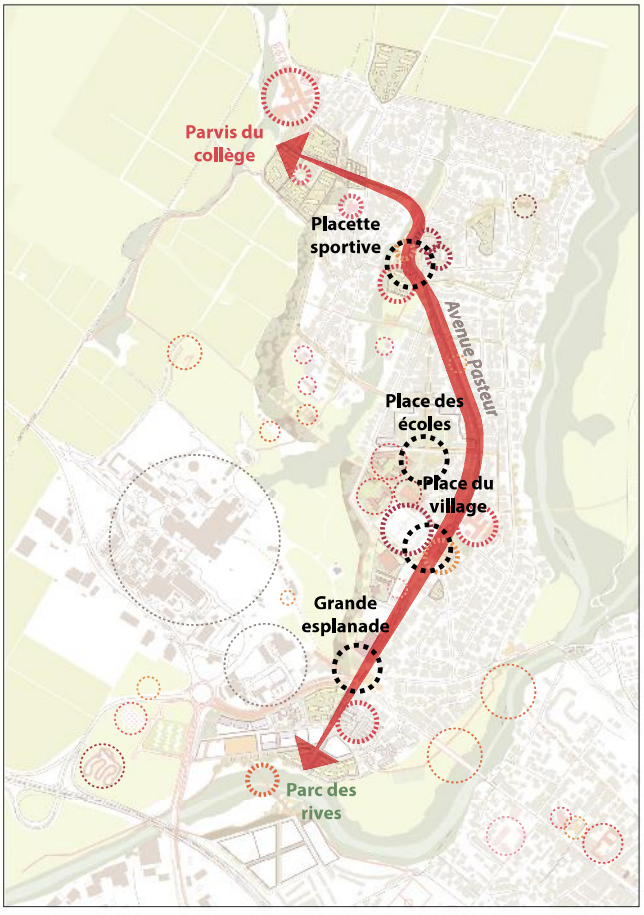


DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

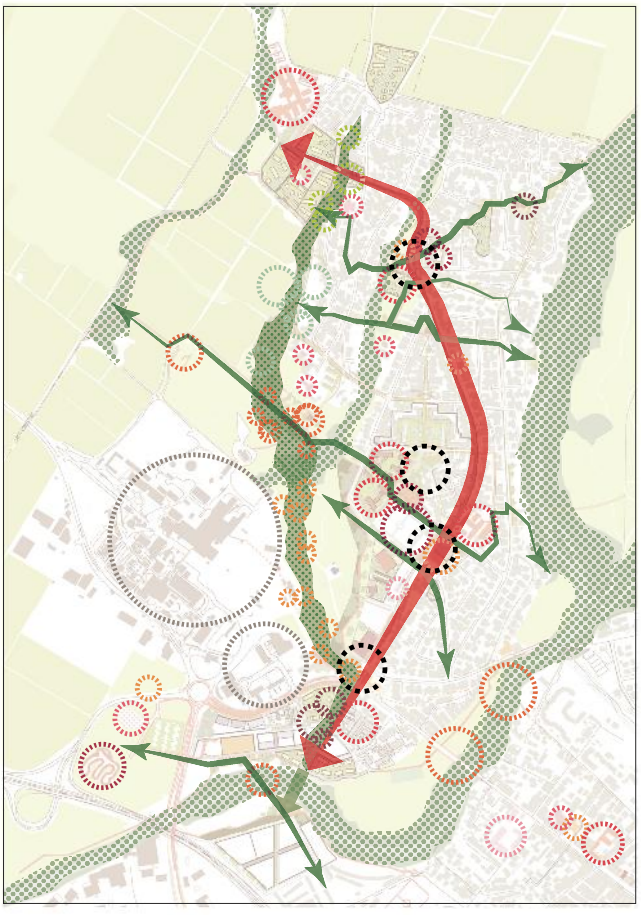
LE CONSTAT



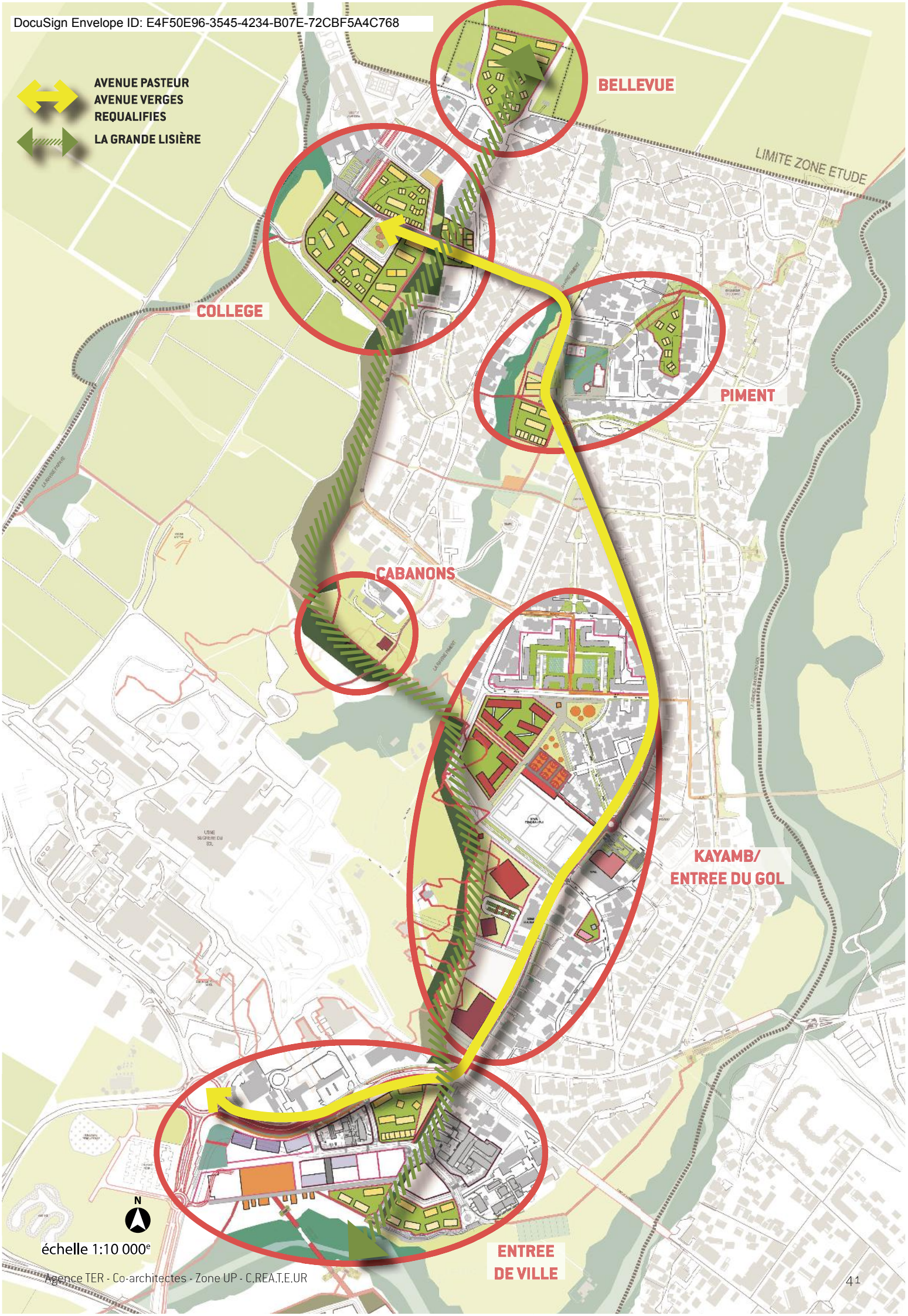
L'AVENUE PASTEUR ET SES PLACES



LA NOUVELLE FIGURE DU GOL



DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768



DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

ANNEXE A4

SYNTHESE DE LA PHASE DE PROTOCOLE

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Sommaire

1. LES OPERATIONS FINANCEES DANS LA PHASE DE PROTOCOLE 3

2. UN PROJET CONCERTE ET TRAVAILLE 3

2.1. La mobilisation citoyenne 4

2.2. Exemples de rendus issus de la concertation 5

2.3. Le travail mené avec le conseil citoyen et les acteurs de la Politique de la Ville 6

3. SYNTHESE DES DIAGNOSTICS 8

3.1. L'habitat 8

3.2. Les déplacements 11

3.3. Les équipements publics 12

3.4. Le développement économique 14

3.5. Un quartier aux multiples enjeux environnementaux 15

4. LES PRINCIPALES CONCLUSIONS DES ETUDES 17

4.1. L'habitat 17

4.2. Les déplacements 20

4.3. Les équipements publics 22

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

1. Les opérations financées dans la phase de protocole

Conduite de projet

- Chef de projet
- Animateur GUP

Etudes

- AMO urbaniste en chef
- AMO accompagnement au changement
- AMO étude valorisation historique
- AMO étude environnementale
- AMO programmation des équipements publics
- AMO étude foncière et topographique
- AMO étude communication
- AMO OPCU
- Maison de projet

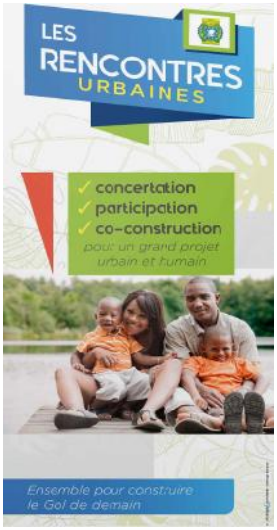
2. Un projet concerté et travaillé

Tout au long de la conduite du Protocole de Préfiguration l'implication des habitants et des usagers du GoI a été au cœur des préoccupations de la Ville. Il a été élaboré une stratégie globale pour définir les différentes séquences de la concertation, et d'en décliner les modalités concrètes appliquées au quartier et au projet en fonction de sa progression.

Les différentes parties prenantes ont été : les habitants, les usagers, le public scolaire, les partenaires et les agents de la collectivité travaillant ou habitant sur le quartier.

La phase de concertation a démarré en 2017 avec une concertation citoyenne au travers d'un « Grand kozé dans kartier » complétés par 2 séquences d'échanges, intitulées « Rencontres Urbaines », avec l'ensemble des partenaires du projet.

Par ailleurs, le conseil citoyen animé par le chef de projet du contrat de ville a participé pleinement à la construction du projet.





DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

2.1. La mobilisation citoyenne

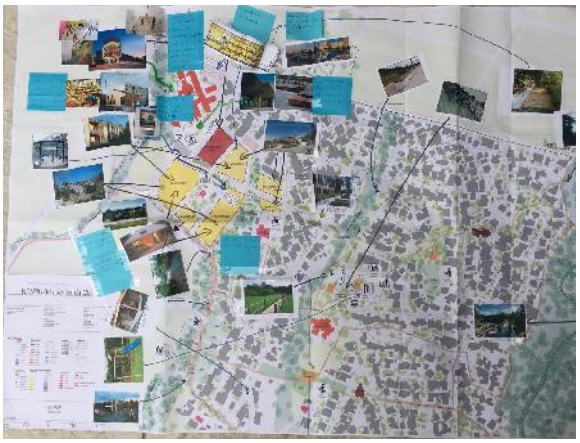
Une très large opération de mobilisation et d'échanges avec la population a été organisée en étroite coopération entre la Ville de Saint-Louis, ses partenaires et l'ensemble des AMO travaillant sur le projet. Elle a été séquencée comme suit :

- La définition du mandat de concertation (avril) : il s'agissait de déterminer ce qui allait être mis au débat, dans quels objectifs, selon quelles modalités et avec quels participants. Pour cela des échanges ont eu lieu avec la Ville et ses partenaires ainsi qu'avec les AMO. Cette première séquence a permis de construire le programme des rencontres.
- Le partage du diagnostic et le recueil des attentes (mai). Pendant une semaine l'équipe de Palabreo (prestataire retenu pour animer la concertation) et du projet NPNRU ont organisé un « Grand Kozé dan Kartyé ». Au total ce sont 240 personnes qui ont été rencontrées et qui ont formulé 124 propositions portant sur l'habitat, l'espace public, la voirie, l'environnement et la propreté, les transports, l'emploi, l'activité économique et les services et commerces au GOL, l'attractivité du quartier, les loisirs, la culture et le sport, le lien social, la mémoire et la convivialité. Des échanges ont ainsi eu lieu avec des personnes âgées, des élèves de CM2, des adultes, des agents de la Ville intervenants sur le quartier, des jeunes sportifs, les membres du futur conseil citoyen, mais aussi avec les collégiens du quartier du GOL lors d'un atelier qui a réuni 120 d'entre eux dans le collège.
- Le grand jeu de l'aménageur (juillet) : Les habitants ont été réunis pour coconstruire les plans du futur quartier. Les 35 participants répartis par équipes ont été chargés de dessiner le projet. Ils avaient pour cela à leur disposition un grand plan d'ensemble et trois plans zoomés sur les trois grands secteurs du quartier, des plans sur lesquels étaient mentionnés les invariants du projet (dont le nombre estimé de logements par parcelles). Pour dessiner leur plan ils pouvaient utiliser des images de référence et pictogrammes : différents types d'habitats correspondants aux formats envisagés, ambiances paysagères, jardins partagés ouvriers, aménagements d'espaces publics, commerces, équipements, aménagements de voirie et voies vertes...Chaque équipe de participants a traité d'un secteur et a également formulé ses attentes dans « une lettre à l'ANRU ».
- La dernière étape se déroulera après le dépôt du projet. Il s'agira de restituer les décisions prises aux participants afin qu'ils sachent comment leurs contributions sont venues nourrir la réflexion.





DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

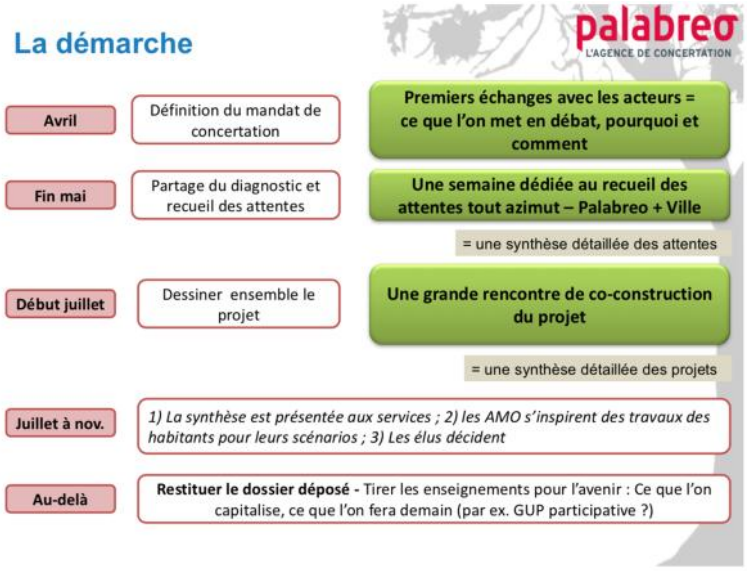




Le bilan de cette 1ère phase de concertation fait ressortir les éléments suivants :

- Les habitants du GOL, à mesure de leur mobilisation, paraissent très attachés au devenir de leur quartier.
- Les habitants font preuve d'une très grande maturité, leurs demandes sont le plus souvent légitimes, ils sont capables d'accepter des orientations qui ne sont pas tout à fait concordantes avec leurs attentes (comme la construction d'immeubles collectifs) à mesure qu'on leur propose de les nourrir de leur expertise d'usage.

Les différentes séquences de la concertation avec les habitants sont résumées sur le schéma ci-après.



2.2. Exemples de rendus issus de la concertation

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768







2.3. Le travail mené avec le conseil citoyen et les acteurs de la Politique de la Ville

L'articulation étroite entre le contrat de ville et le NPNRU, tel que voulu dans l'esprit de la Loi Borloo et des différents règlements de l'ANRU a été un enjeu important pour ne pas déconnecter la construction urbaine de l'appropriation humaine. Aussi, les acteurs du contrat de ville à l'instar du conseil citoyen et des associations partenaires ont pris part au NPNRU. Il s'agissait pour l'équipe projet de favoriser l'apprivoisement de ces acteurs à l'arrivée du projet sur le quartier et de les impliquer dans les instances de pilotage.

Des représentants du conseil citoyen participent au comité de pilotage et au comité technique et ils ont manifesté leur satisfaction et intérêt à s'y engager.

En janvier 2018, 3 membres du conseil citoyen ont bénéficié d'une semaine de formation à l'Ecole du Renouvellement Urbain.

Des informations sur le NPNRU sont régulièrement partagées lors des réunions du conseil citoyen. C'est dans ce cadre qu'un travail de critique du plan guide a été mené en février et mars 2018.

La maison de projet constitue le lieu de rencontres, de réunions du conseil citoyen et d'animations autour du projet. Une association partenaire du contrat de ville a bénéficié d'une action d'accompagnement et de formation pour un projet de construction de meubles à partir de palettes en bois. Ainsi des palettes usagées ont été réutilisées pour être transformées en mobilier pour la maison de projet.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768





DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

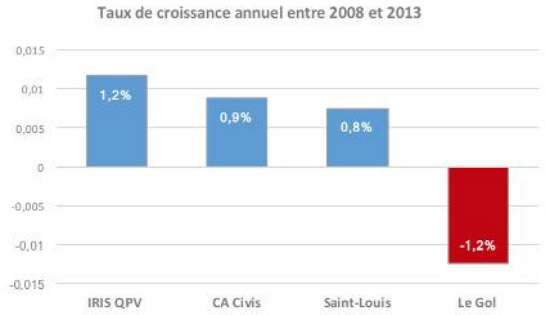
3. Synthèse des diagnostics

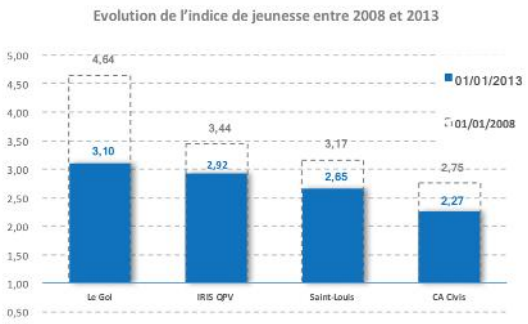
3.1. L'habitat

3.1.1. Les constats

L'occupation du parc

- Un quartier composé majoritairement de logements privés occupés par leurs propriétaires, avec une relative diversité de formes et de statuts
- Une mobilité résidentielle faible, une grande stabilité de l'occupation (une très large majorité des ménages habite le quartier depuis plus de 10 ans).
- Un taux de rotation faible
- Un quartier qui perd des habitants de façon rapide
- Un faible renouvellement de la population
- Une baisse rapide de l'indice de la jeunesse et de la taille moyenne des ménages





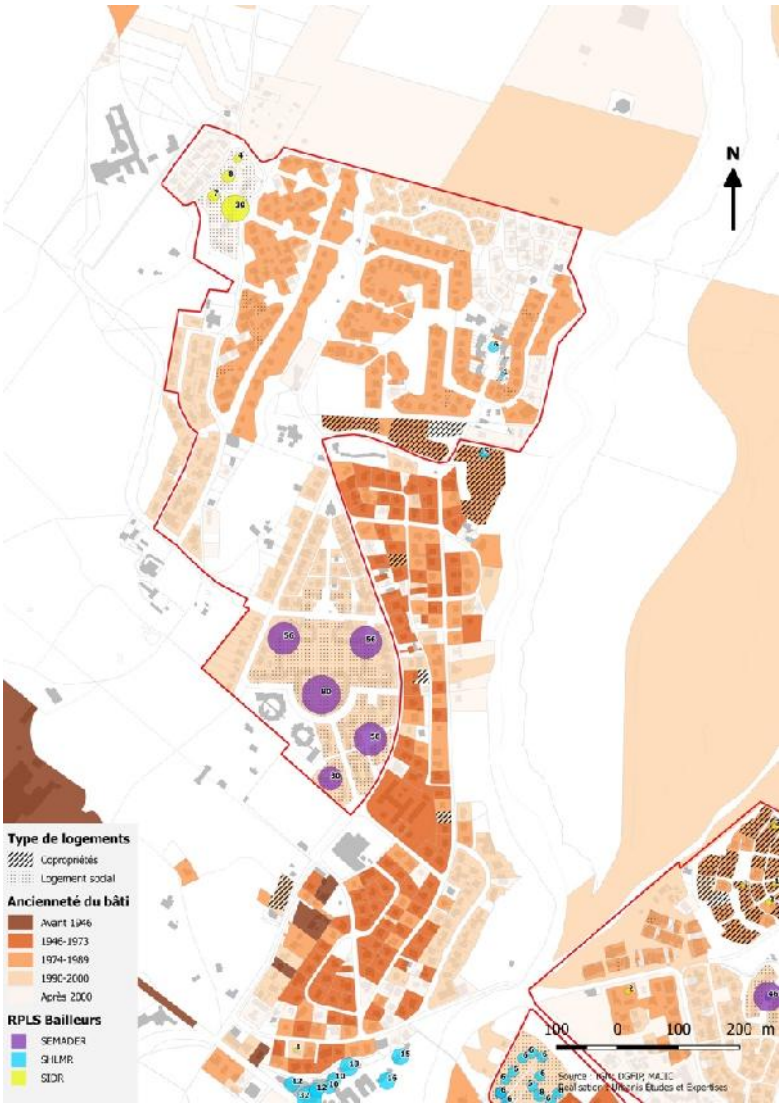
Le périmètre du QPV comporte 847 logements, qui sont à majorité individuels (69%).

Un périmètre occupé majoritairement par des propriétaires occupants.

- 498 logements appartiennent à des propriétaires privés.
- 84% de ces logements sont occupés par leurs propriétaires.
- L'offre locative est largement portée par les bailleurs publics (349 logements, soit 41% des logements).
- Le parc le plus ancien est localisé au sud-est du quartier.

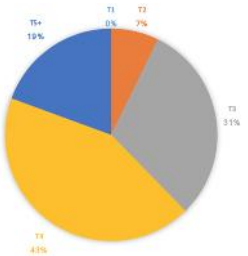
Enfin, le parc est plutôt récent au sein du QPV : plus d'un logement sur deux a été construit au cours des années 90.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768



Le parc social

- Des logements sociaux composés très majoritairement de grands logements familiaux
- Une mobilité plus forte dans la cité Kayamb, une grande stabilité d'occupation dans les autres programmes (pas de vacance, peu de rotation)
- Un profil de demandeurs en logement assez proche du profil des occupants du parc social, une demande qui peine à être satisfaite pour les ménages isolés et les grandes familles



Répartition des logements par taille

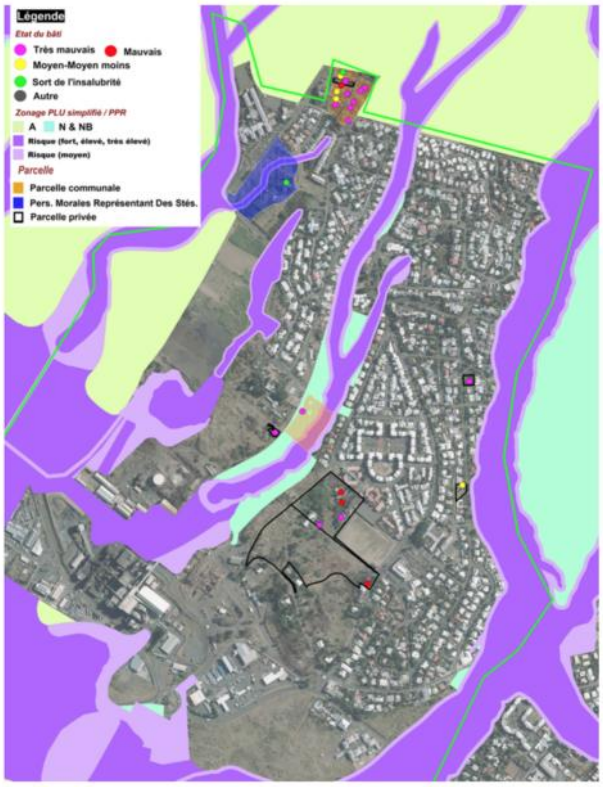
Mobilité, vacance et loyers moyens en 2016

	Nombre de logements	Taux de mobilité 2015	Taux de vacance 2016	Loyer moyen/m² 2016
Le Gol - QPV	**349**	**8,7%**	**0,6%**	**6,5 €**
Kayamb	192	13,7%	1,1%	6,9 €
Maracas	30	0,0%	0,0%	7,7 €
Rouler	58	1,7%	0,0%	6,2 €
KERKENNA COLL.	39	7,7%	0,0%	5,0 €
KERKENNA IND.	19	0,0%	0,0%	5,4 €
LEONUS BENARD	7	0,0%	0,0%	4,0 €
Evariste de Parny	4	0,0%	0,0%	5,1 €
Le Gol - hors QPV				
Aquarelle	125	4,0%	2,5%	5,3 €

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

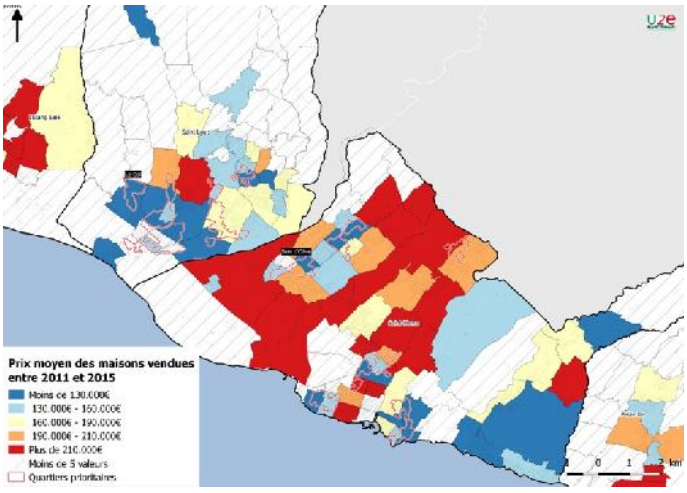
L’habitat dégradé et insalubre

- Des cas d’insalubrité
- Des freins à l’amélioration (propriétaires sans droit ni titre, capacité financière des familles, difficulté à obtenir des aides)



Le marché de l’immobilier

- Saint-Louis ne fixe pas les jeunes familles en recherche d’accession à la propriété (solde migratoire déficitaire pour cette catégorie de ménages)
- Une aire de marché locale, au fonctionnement plutôt endogène
- Le Gol est un secteur peu dynamique et peu attractif en terme d’investissement immobilier au sein de la commune



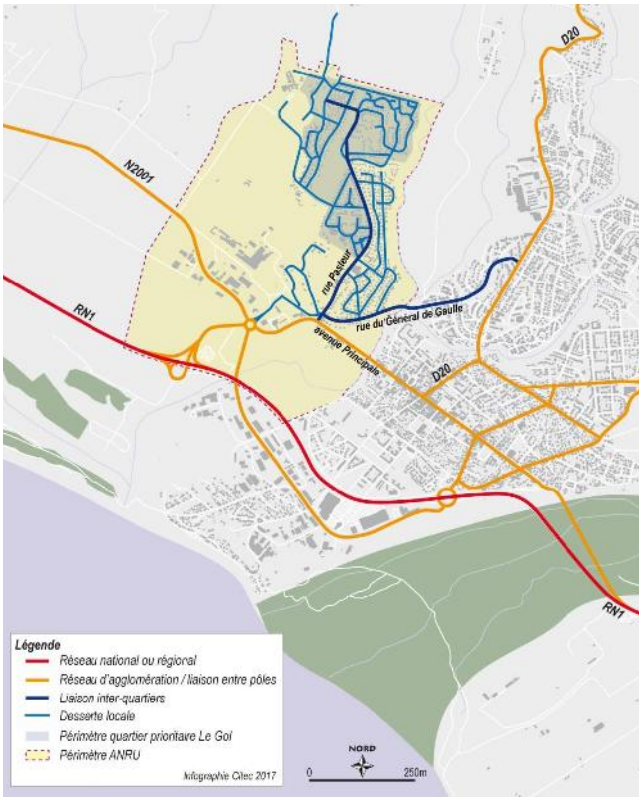
- Des clientèles peu solvables au-dessus de 130.000 €
- Un manque de T2 constaté pour Saint-Louis, et la CIVIS en général
- Des grandes surfaces collectives peu concurrentielles par rapport à l’individuel

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

3.2. Les déplacements

Du point de vue de la mobilité, le quartier du Gol est très enclavé. Il manque de lisibilité, ne comporte pas d'aménagements spécifiques modes doux ni au sein du quartier, ni en relation avec les quartiers voisins (Roche Maigre ou le Centre Ville par exemple).

Dans la plupart des rues le stationnement est anarchique, simplement par le fait que l'espace public est encore aménagé de manière extrêmement minimaliste. Le quartier est desservi par deux lignes de bus secondaire du réseau avec environ un passage par heure pour la ligne la plus fréquente, les itinéraires ne sont pas toujours adaptés à la présence de ligne de transport (chaussées défoncées, passages étroits, stationnement gênant etc.). La ligne Littoral (ligne principal du réseau Alternéo) passe environ 3 fois par heure sur l'avenue principale de St-Louis, soit à environ 600 m à vol d'oiseau de l'hémicycle central du quartier.



Les enjeux majeurs sur le quartier sont de :

- **Transformer les routes en rues (av. principale, abords du giratoire du Gol)**

L'objectif est de donner un caractère plus urbain aux entrées du quartier en incitant les constructions en front de rue, tout en redonnant de l'espace aux mobilités douces : vélos et piétons. La volonté est de recréer un front urbain en entrée de ville notamment sur l'avenue principale depuis le giratoire du Gol.

- **Amener le TCSP au plus proche des habitants du quartier**

Le projet de TCSP tel qu'il est prévu actuellement ne dessert pas directement les habitants du Gol. Le tracé du TCSP doit être modifié pour rentrer dans le quartier et le désenclaver. Il y a une évidence à vouloir mieux desservir les grands quartiers existants et simultanément à augmenter la clientèle potentielle des lignes Alternéo.

- **Traiter les nœuds d'entrée du Gol**

Les entrées du Gol sont des axes très circulés : avenue Principale, rue du Général de Gaulle. Les nœuds d'entrée de ville sont à gérer pour améliorer l'accessibilité : giratoire du Gol, carrefour entre la rue Pasteur, l'avenue principale et la rue du Général de Gaulle. Le projet permettra de tester s'il faut maintenir le principe de giratoire, retenir plutôt des carrefours à feux ou y développer des carrefours-places.

- **Améliorer le maillage routier**

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

L'idée est de doubler l'axe de desserte Nord-Sud du quartier à l'ouest de l'usine du Gol, afin d'éviter en période de coupe la traversée du centre du quartier par les tracteurs via la rue Pasteur qui génère actuellement des problèmes de circulation. A plus long terme cette route pourra être maillée au quartier par des liaisons Est-Ouest. Elle contribue aussi à définir une limite ouest au développement du quartier.

- **Créer des équipements et une centralité autour du TCSP**

Le quartier est actuellement sous-équipé, l'axe du TCSP doit constituer un support de développement d'une intensité d'activités (équipements, commerces…).

- **Améliorer la porosité piétonne**

Il s'agit de créer ou de conforter des liaisons piétonnes inter-quartiers : vers le sud en direction de l'Etang du Gol, vers le centre de Saint-Louis, le quartier Maisons Rouges ou encore Roche Maigre (Lycée professionnel), et d'améliorer le maillage interne (liaisons Est-Ouest). Plus généralement, les cheminements piétons doivent être sécurisés et dans la mesure du possible plantés.

- **Traiter la problématique du stationnement**

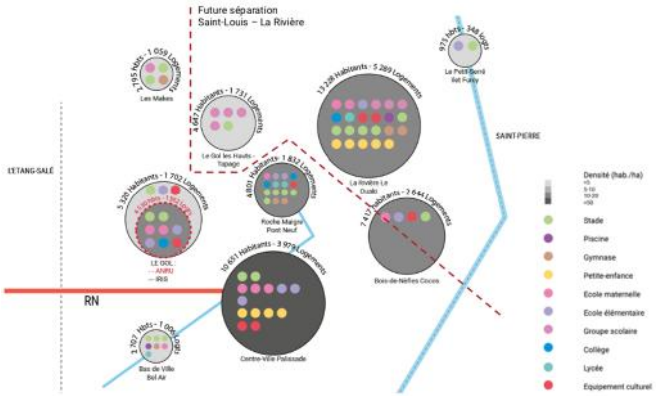
Le stationnement est une problématique importante pour le quartier et pour son développement futur. L'aménagement de la voirie et la gestion du stationnement sont à repenser afin d'inciter le stationnement dans des parkings ou sur des espaces longitudinaux de stationnement aménagés et de créer des voies apaisées conviviales pour les modes actifs.

3.3. Les équipements publics

Le Gol fait partie des quartiers les moins bien doté en équipements publics de la commune de Saint-Louis et se situe dans la fourchette basse du territoire intercommunal (Civis).

Analyse multi-scalaire des niveaux d'équipements

Commune/IRIS	Population	Equipements	Pour 1000 habitants
Les Avirons	11 193	98	8,8
Cilaos	5 386	73	13,6
L'Étang-Salé	13 575	157	11,6
Petite-Île	11 594	119	10,3
Saint-Louis	**52 541**	**505**	**9,5**
Centre Ville - Palissade	10 651	194	18,2
La Rivière – Le Ouaki	13 228	142	10,7
Le Bas de la Ville-Bel Air	2 707	19	7
Bois de Nèfles - Cocos	7 417	10	1,3
Le Gol	**5 320**	**27**	**5,1**
Le Gol Les Hauts - Tapage	4 647	6	1,3
Le Petit Serre-Ilet Furcy	975	5	5,1
Roche Maigre – Pont Neuf	4 801	39	8,1
Les Makes	2 795	20	7,2
Non recensé à l'IRIS	0	43	
Saint-Pierre	79 880	1024	12,8
CIVIS	**162 976**	**1976**	**11,3**
La Réunion	**826 980**	**8758**	**10,6**



L'offre en équipements du quartier se caractérise notamment par :

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

- **Une centralité de quartier autour du stade**

Trois écoles sont implantées autour du stade (cf. 1 sur la carte ci-contre), dans la moitié Sud du Gol habité. Ce regroupement d'équipements constitue une micro-centralité, une potentielle « place de village » apte à générer des synergies entre équipements. La disparition du bureau de poste affaiblit le caractère central de ce sous-secteur.

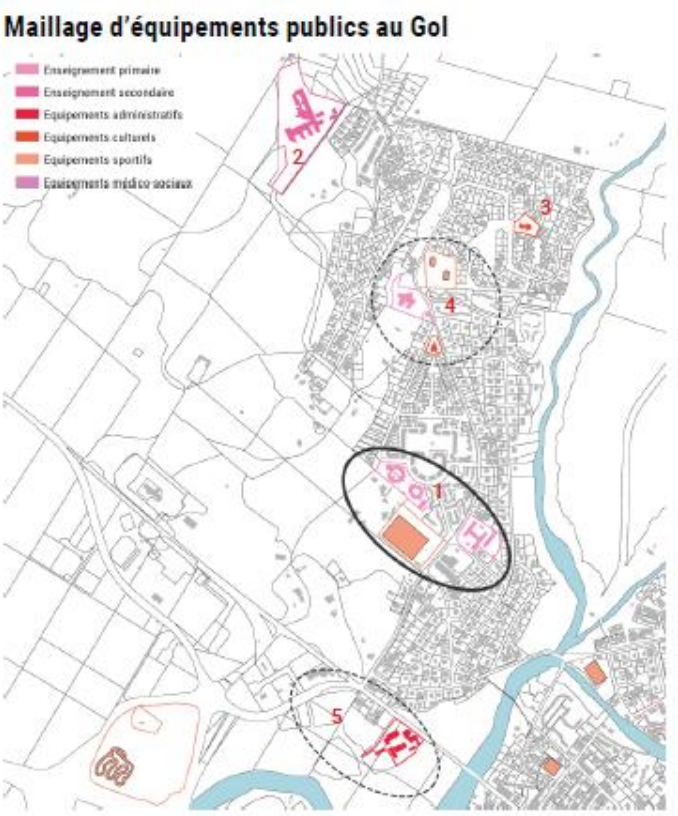
- **Des équipements isolés**

Le collège (2), équipement rayonnant du quartier, est isolé au Nord-Ouest, rendu difficile d'accès par les contraintes de topographie. L'école de musique (3), équipement de rayonnement communal, est également isolé au sein d'un tissu résidentiel au Nord du quartier et difficile d'accès.

- **De potentielles polarités**

Le city-foot, l'école maternelle Ravine Piments et la maison du projet ANRU sont situés dans un rayon très proche. Leur rayonnement limité et le peu d'urbanité qu'ils génèrent ne permet pas encore à ce sous-secteur (4) de constituer une polarité.

Les opérations envisagées sur les terrains de la SFP devraient faire naître une autre polarité, autour de l'actuelle gendarmerie (5). Les programmes en leur état actuel prévoient l'ouverture d'une station-service, de commerces, d'une station de TCSP, d'une école privée ainsi que d'une crèche.



Les constats en terme d'équipement public, par secteur, sont les suivants :

Petite enfance

- A l'échelle de la commune, un niveau d'offre plus faible que sur des territoires de comparaison (8 places pour 100 enfants de moins de 3 ans, contre 13 sur la CIVIS).
- Une offre importante en centre-ville, une absence d'offre sur le quartier du Gol.
- Une demande formulée par les habitants.

Ecoles

- 2 écoles plutôt anciennes accueillant le quartier historique pavillonnaire (Ravine Piments et P. Picasso) et 2 écoles liées à la construction de la Cité Kayamb (E. Albius et S. Garriga).
- 4 écoles dont les effectifs/capacités sont plutôt dans une moyenne basse.
- Des effectifs en diminution : risque de fermeture de classe.
- Picasso réhabilitée récemment, Ravine Piments menacée, et les 2 autres écoles dans un état dégradé et ne répondant pas aux besoins et aux usages.
- Sarda Garriga et Edmond Albius : des écoles socialement enclavées (mixité sociale insuffisante).

Sports et associatif

- Un manque de salles identifié statistiquement et ressenti par les associations.

Culture et patrimoine

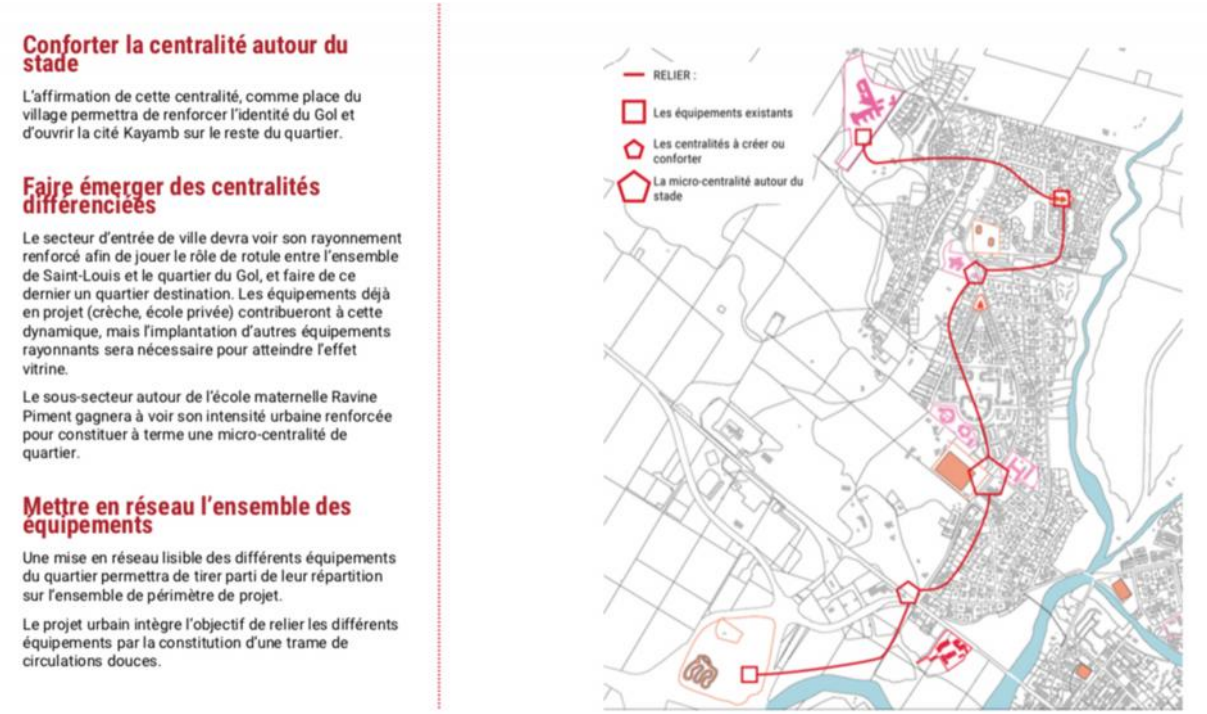
- L'école de musique et de danse : un équipement à caractère rayonnant à valoriser et renforcer.
- Les cabanons de l'usine : une histoire industrielle à valoriser.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Administration

- La présence des services publics est relativement sporadique sur le quartier.

Les enjeux, sur les équipements publics, sont ainsi résumés ci-dessous :



3.4. Le développement économique

La ville de Saint-Louis ne possède qu'une zone d'activité importante (ZI Bel Air) en dehors de la zone autour de l'usine. Le tissu économique est essentiellement lié au commerce et situé en milieu urbain (centre-ville de Saint Louis).

Sur les 2 645 entreprises et établissements que compte la ville de Saint-Louis en 2015, seuls 35 sont implantés sur le périmètre QPV du GoI. Cet indicateur est révélateur du faible dynamisme économique du quartier.

Cependant le quartier du GoI constitue un potentiel important pour le développement économique de la ville de Saint Louis mais aussi des micro régions SUD et OUEST de la Réunion du fait de la présence historique de l'usine (qui donne au quartier une image industrielle), de son accès direct depuis la RN1 principal axe routier et de sa situation en entrée de ville.

Par ailleurs les terrains situés autour de l'usine sont en majeure partie toujours la propriété des sociétés (TEREOS et SFP) issues du démantèlement du groupe Bénard au milieu du 20° siècle.

Ces deux sociétés mènent actuellement des réflexions sur l'aménagement de leurs terrains avec un projet à orientation industrielle en amont de l'usine pour TEREOS et un projet mixte pour la SFP. Elles sont ainsi partenaires dans le projet de renouvellement urbain du GoI.

Ce fort potentiel économique, la ville de Saint-Louis souhaite le développer et l'accompagner, en aidant les promoteurs privés à développer leurs projets en accord avec la stratégie globale de développement voulue par la ville.

L'étude de développement économique et d'insertion du quartier a mis en évidence les éléments de diagnostic synthétisés dans l'infographie ci-dessous.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768



3.5. Un quartier aux multiples enjeux environnementaux

Au cœur du paysage riche et contraint du Gol, le quartier présente quelques grands enjeux environnementaux.

Concernant le milieu physique :

- **Pédologie** : sols de texture limoneuse à argileuse, structure grumeleuse et friable dotant la zone d'atouts considérables pour sa mise en valeur agricole.
- **Hydrographie** : rôle primordial des ravines et un positionnement clé par rapport à l'Etang du Gol.
- **Hydrogéologie** : des enjeux forts de gestion de la ressource en eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif.
- **Risques majeurs** : périmètre du quartier concerné par les aléas inondation et mouvement de terrain, ayant abouti à la mise en place de zonages réglementaires définies dans le PPRn.

Concernant le milieu humain :

- **Gestion et collecte des déchets** : présence de dépôts sauvages
- **Qualité de l'air** : air de qualité relativement correcte avec dégradation ponctuelle
- **Installations classées** : 4 ICPE au sein du quartier (nuisances sonores)
- **Sites et sols pollués** : pollutions potentielles diverses et diffuses (industrielles, routières, agricoles, domestiques)
- **Culture et culte** : présence de nombreux temples sur du foncier en situation irrégulière.

Concernant le milieu naturel :

- **Espaces protégés** : portion Sud de la ravine du Gol classé en ZNIEFF 2, ravines du Gol, Bellevue et Papaye sont des espaces de continuités écologiques (SAR)
- **Flore** : formations secondaires dégradés de faible sensibilité mais pouvant constituer des milieux d'intérêt pour la faune
- **Faune** : 2 espèces endémiques et menacées (Pétrel Noir de Bourbon et Pétrel de Barau), 4 espèces protégées (Oiseau blanc, Tourterelle Malgache, Busard de Maillard, Puffin tropical)
- **Corridors écologiques** : prise en compte des trames terrestre, aérienne et aquatique

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

En matière énergétique, les deux enjeux principaux sur le quartier sont :

- **Le développement des Energies Renouvelables (EnR)** : solaire thermique et photovoltaïque. Il n'y a pas de potentiel de développement d'autres types d'énergies renouvelables.
- **La maîtrise de de la demande en énergie** : efficacité énergétique (équipement électroménager, éclairage, froid et ressource en eau) et amélioration du confort thermique (ventilation et lumière naturelle, installation de protections solaires).

Les temples

Il a été recensé sur le quartier une dizaine de temples de confession tamoule en situation foncière irrégulière. La carte ci-dessous donne l'emplacement de ces temples. Le temple n°4 (chapelle La Paix) est implanté sur le terrain Semader en face du collège qui a été identifié comme zone de nouveau développement sur le quartier et propice à la mixité et diversification.

Temples tamouls du Gol

1 - Temple Pendialé

2 - Chapelle Gargousse

3 - Chapelle La Grotte

4 - Chapelle La Paix

5 - Chapelle Planesse

6 - Temple Draupady " Bois Rouge"

7 - Temple Mara Chakti

8 - Temple Zenfan Karli



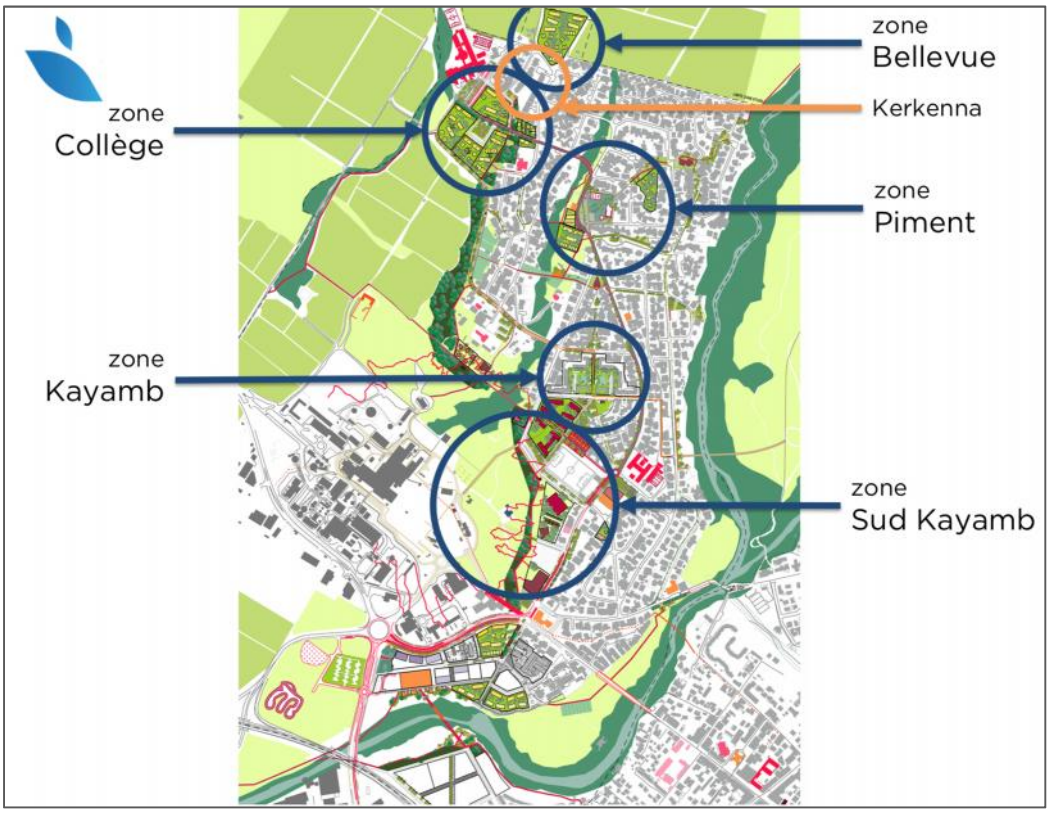
DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

4. Les principales conclusions des études

4.1. L'habitat

4.1.1. La programmation

Trois nouvelles zones de développement sont prévues : Bellevue, Piment, Collège.



L'un des objectifs principaux des projets de renouvellement urbain de l'ANRU est de susciter une nouvelle attractivité résidentielle sur les quartiers et de contribuer à une meilleure répartition de l'offre en logement aux différentes échelles du territoire (quartier, ville, intercommunalité).

Le NPNRU doit permettre d'agir pour transformer en profondeur l'image du quartier et contribuer à la redynamisation du quartier du Gol, tout en répondant aux besoins identifiés sur le territoire.

Le projet propose une programmation de 262 logements en production neuve.

La priorité est donnée à la démolition et restructuration de la cité Kayamb. Puis, le séquençage s'appuiera sur la réalisation des aménagements nécessaires à la qualification de l'offre résidentielle (prolongement de l'avenue Pasteur, nouvelles écoles, desserte, espaces publics, passage du TSCP).

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768



DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Les clefs de répartition

DEMOLITION

ZONE	QPV	NOMBRE / REPARTITION
Kayamb (Semader)	X	• Existants = 192 • 92 démolis • 100 réhabilités et résidentialisés

PRODUCTION NEUVE

ZONE	QPV	NOMBRE
Bellevue		59
Collège		161
Piment	X	42
Sud Kayamb		0
	TOTAL	***262***

REQUALIFICATION

ZONE	QPV	NOMBRE
Kayamb (Semader)	X	132
Kerkenna (Sidr)	X	58
	TOTAL	***190***

Une diversification à développer

Les enjeux de diversification concernent en premier lieu le parc social existant, composé aux deux tiers de grands logements, qui concentre les familles nombreuses à ressources très modestes dans un environnement à dominante d'accession à la propriété.

La démolition partielle de la cité Kayamb va permettre de reconfigurer en partie une offre très spécialisée sur le cœur du quartier. Au sein du quartier, de nouvelles opérations locatives pourront être programmées, selon un triple objectif :

- Opérer un rééquilibrage sur les petites typologies (1/3 de l'offre à réserver à des T2 compacts), avec des formes d'habitat privilégiant du collectif intermédiaire et des maisons en bande
- Constituer une offre familiale intégrée dans des opérations mixtes (15% de l'offre réservée à des typologies familiales)
- Développer des produits locatifs qui font aujourd'hui défaut sur le territoire communal (seniors, jeunes en mobilité)

Par ailleurs, le projet doit s'inscrire dans un marché immobilier local aujourd'hui peu actif, et endogène.

- Orienter les produits vers de nouvelles formes d'habitat permettant une accession progressive à la propriété, voire des lots à bâtir, sur des terrains réduits, pour des maisons individuelles (viser un produit d'accession n'excédant pas 130 K€).

Les formes d'habitat préconisées : une densité relative, compatible avec le seuil fixé par le SAR

Typologie	Densité associée
Logements intermédiaires	Entre 75 et 100 logements / ha
Maison en bande	70 logements / ha
Villas regroupées	60 logements / ha
Lots à bâtir	35 logements / ha (soit des parcelles de 300 m^2)

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

4.2. Les déplacements

Le prolongement du TCSP depuis le rond-point du Gol jusqu'au centre du quartier, par l'Avenue Pasteur va permettre de désenclaver un quartier sensible de près de 6000 habitants.

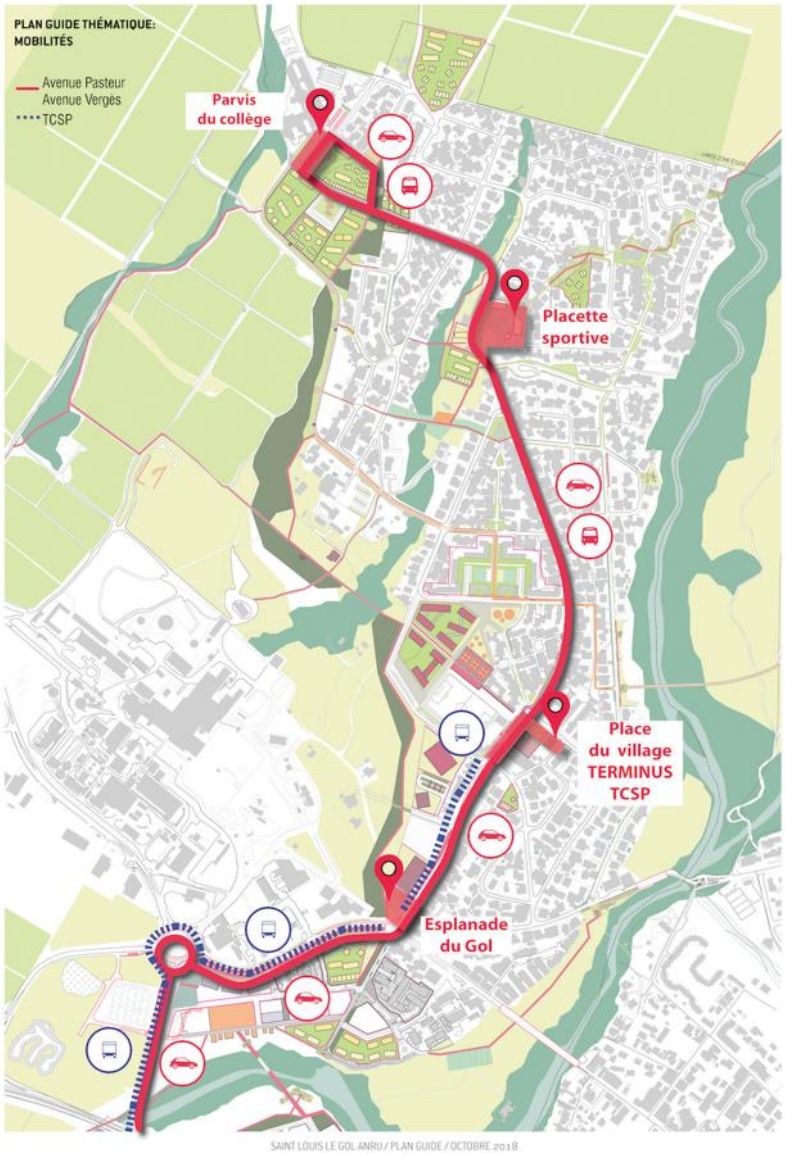
L'Avenue Pasteur reprend sa place de colonne vertébrale du quartier. Elle devient un véritable axe structurant pour le quartier et pour le collège. Elle trouve un début et une fin. Ce prolongement permet de tourner le collège vers le quartier avec la réalisation d'un parvis. L'aménagement des terrains Semader en contrebas du collège comblera le vide urbain entre le collège et le quartier et finalisera le rattachement et le désenclavement du collège dans son quartier. Les accès sont sécurisés, les flux sont séparés et des modes doux sont privilégiés sur la Rue Pasteur.

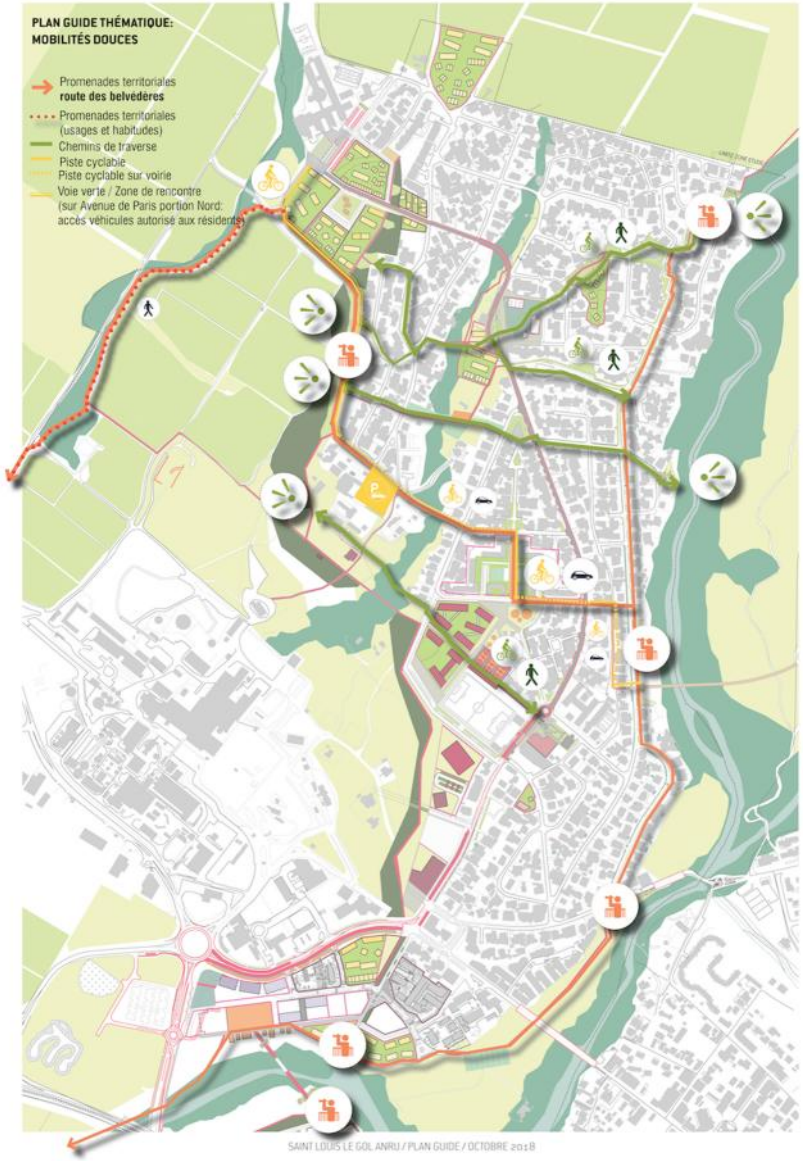
Des chemins de traverse permettent de réorganiser les cheminements au sein du quartier pour connecter les lieux d'intérêt et sécuriser les parcours des habitants en se servant de la topographie existante et

Une voie de liaison douce au sein de la restructuration de la zone Kayamb est aménagée. Le plan guide a établi une hiérarchisation entre l'avenue Pasteur (N/S) et les voies secondaires (E/O). Concernant la voie N/S qui traverse Kayamb : sa topographie complexe la rend difficilement accessible aux véhicules ; elle représente un véritable enjeu d'aménagement pour relier les 2 nouvelles résidences, l'espace public et l'espace privé. C'est une voie qui s'ouvre vers le paysage, côté montagne ou côté de la nouvelle place des écoles créée.

En l'absence de consensus entre les différents acteurs, le comité technique et le comité de pilotage ont validé **le maintien du passage des tracteurs** sur l'avenue Pasteur. Ce passage concerne 6 mois de l'année et fait partie de l'identité du quartier.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768





DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

4.3. Les équipements publics

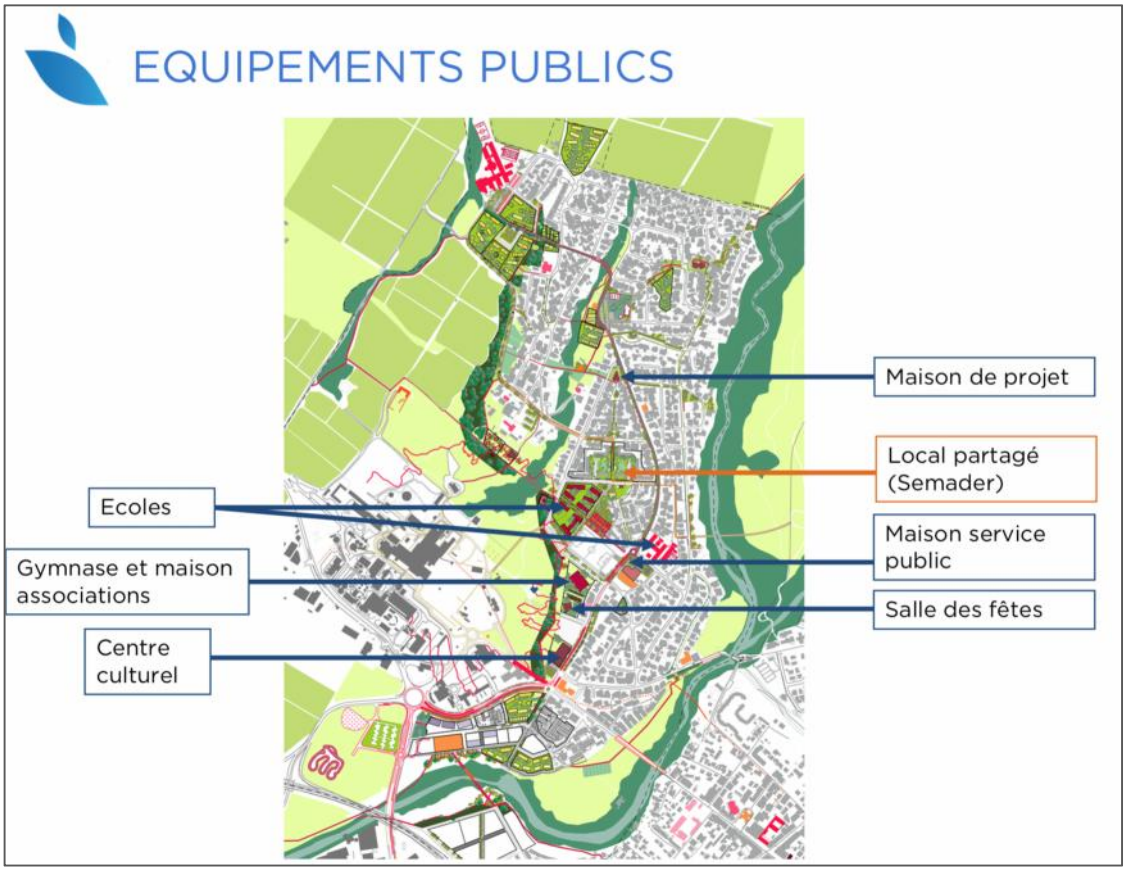
Le GoI fait partie des quartiers les moins bien dotés en équipements publics de la commune de Saint-Louis qui se situe elle-même dans la fourchette basse du territoire intercommunal (Civis).

Analyse multi-scalaire des niveaux d'équipements

Commune/IRIS	Population	Equipements	Pour 1000 habitants
Les Avirons	11 193	98	8,8
Cilaos	5 386	73	13,6
L'Étang-Salé	13 575	157	11,6
Petite-Île	11 594	119	10,3
Saint-Louis	**52 541**	**505**	**9,5**
Centre Ville - Palissade	10 651	194	18,2
La Rivière – Le Ouaki	13 228	142	10,7
Le Bas de la Ville-Bel Air	2 707	19	7
Bois de Nèfles - Cocos	7 417	10	1,3
Le GoI	**5 320**	**27**	**5,1**
Le GoI Les Hauts - Tapage	4 647	6	1,3
Le Petit Serre-Ilet Furcy	975	5	5,1
Roche Maigre – Pont Neuf	4 801	39	8,1
Les Makes	2 795	20	7,2
Non recensé à l'IRIS	0	43	
Saint-Pierre	79 880	1024	12,8
CIVIS	**162 976**	**1976**	**11,3**
La Réunion	**826 980**	**8758**	**10,6**

Deux finalités principales ont guidés la priorisation des équipements publics, à savoir :

- Ce qui est nécessaire aux habitants dans un objectif de meilleure cohésion sociale.
- Ce qui va améliorer l'activité sur le quartier dans un objectif de changement d'image.



La programmation des équipements scolaires, du gymnase et du centre culturel sont étroitement liés et nécessaires pour l'attractivité de l'offre scolaire et le changement d'image sur le quartier. Les projets sont liés. L'intervention de l'ANRU sur la restructuration de l'offre scolaire (démolition / reconstruction des écoles) et sur la réalisation d'une offre culturelle et sportive va permettre de travailler sur une nouvelle offre pédagogique avec des conséquences positives sur la réussite éducative.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Le vecteur scolaire comme facteur du changement

Les constats sur les écoles du quartier, issus de l'étude sur les équipements publics et des travaux menés par le comité éducation du contrat de ville, mettant en exergue les difficultés suivantes :

- des équipements scolaires peu adaptés en terme de bâti et d'insertion urbaine
- un patrimoine scolaire vieillissant impactant le cadre de vie des enfants et une architecture inadaptée à la pratique sportive et à l'utilisation de la cour ;
- l'absence de mixité scolaire.

Ce diagnostic a conduit à proposer le regroupement des 2 écoles maternelles et la démolition et reconstitution des écoles maternelle Edmond Albius et élémentaire Sarda Garrigua.

Le regroupement des 2 écoles maternelles permettra de favoriser la mixité, en limitant les « effets d'évitement ». L'implantation des 2 écoles reconstruites et la nouvelle configuration de la cité Kayamb permettront de mieux travailler sur la carte scolaire et agiront aussi en faveur de la mixité.

La démolition – reconstruction des écoles maternelle Edmond Albius et élémentaire Sarda Garrigua va permettre de renouveler l'image du quartier. Le projet scolaire est un levier de changement de l'image du quartier et sera un vecteur de mixité.

Par ailleurs l'intervention sur l'offre scolaire a été identifié à la fois, comme :

- un enjeu clé pour la réussite scolaire, enjeu essentiel compte tenu des données sur la réussite éducative du quartier,
- un levier déterminant pour l'attractivité du quartier, qui contribue à la fois à la requalification de son cadre de vie, à la mixité sociale de sa fréquentation (regroupement des écoles maternelles, révision de la carte scolaire en découlant) et à son changement d'image,
- un potentiel aux plans urbains et foncier, en apportant des leviers pour la stratégie de renouvellement urbain (ouverture et le désenclavement de la zone Kayamb, lien avec le quartier, nouvelle place des écoles et la liaison proposée avec les équipements sportifs).

Les équipements sportifs associés…

Le choix et l'emplacement des équipements sportifs sont issus de l'étude sur les équipements publics et des rencontres urbaines qui se sont tenues avec les différents partenaires, dont les équipes éducatives des écoles et du collège.

Le comité éducation du contrat de ville a par ailleurs nourri la réflexion sur l'émergence de filière d'excellence sur le collège. L'équipe de direction du collège Jean Lafosse a fait le choix d'une section sportive pré-filière de haut-niveau en football (une équipe garçon et une équipe féminine - sélection et recrutement académique). Ce projet a été validé lors de la commission académique au Rectorat. Le représentant de la ligue de football était également présent. La convention entre le collège, le rectorat et la ligue est en cours. Cette section va nécessiter des entrainements sur grand terrain, mais aussi en salle (gymnase, pour du foot en salle et de la préparation physique).

Hormis le stade, le quartier n'est doté d'aucun équipement sportif structurant permettant la pratique sportive à destination du public scolaire, des clubs et associations et du grand public. L'implantation d'un gymnase de type C+ permet de répondre à l'ensemble des besoins identifiés. Les besoins n'étant pas limités au quartier seul, cet équipement contribuera au rayonnement du quartier. Ce rayonnement et la proximité des écoles plaident en faveur d'une implantation en entrée de ville et à proximité directe de la future desserte du TCSP. Son implantation à proximité du stade permet par ailleurs de renforcer la polarité sportive existante et la future « place du village » mais aussi de consolider la liaison physique et pédagogique entre les établissements scolaires et ces équipements.

Le gymnase sera adossé d'une maison des associations afin de structurer l'offre de locaux pour la pratique associative, actuellement inexistante sur le quartier.

Dans l'enceinte du collège, la couverture du plateau sportif fera l'objet de travaux prévus par le Conseil Départemental. Les études sont en cours et les travaux devraient démarrer en 2019.

… complétés par une offre culturelle

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Les différents temps de concertation (habitants, élus, services de la ville, partenaires) et les études autour des équipements publics ont révélé une demande forte d'un lieu multi-fonctionnel autour de la culture : médiathèque, musique, salle d'exposition, auditorium, espaces type « 103 »… La mutualisation des fonctions permet de donner de l'ampleur à l'équipement.

Tout comme le gymnase, il s'agit d'un équipement structurant pour le quartier et qui relève d'un besoin identifié dans tous les temps de concertation (habitants, élus, partenaires…). Au-delà d'un équipement pour le quartier, il pourrait rayonner à l'échelle de la commune, puisqu'aucune structure de ce type n'existe.

Cet équipement est une offre complémentaire à mettre en lien avec les projets éducatifs des écoles. Il viendra renforcer les outils pour l'offre scolaire et éducative.

L'implantation du centre culturel est prévue en entrée de quartier de manière à lui donner un rayonnement au-delà du quartier et à être facilement accessible et desservi. Il est par ailleurs positionné en entrée de quartier pour donner une nouvelle image de changement et de dynamique dans le quartier.

Tereos, propriétaire et exploitant de l'usine sucrière, a exprimé à plusieurs reprises sa volonté de participer au remodelage du quartier et à sa mutation en y développant une offre culturelle liée à l'histoire sucrière et en promouvant le tourisme industriel. Ce projet en cours de définition et pourrait s'articuler avec l'équipement culturel. Le NPNRU a d'ores et déjà initié un travail entre Tereos et le collège du Gol sur le développement d'un support pédagogique sur la filière canne (atelier sur les métiers, …).

La maison de services au public

Il s'agit de faciliter l'accès aux services publics pour les habitants du Gol et d'augmenter la présence publique sur le quartier.

Son implantation est en cœur de quartier, sur la place centrale et à proximité de la future desserte du TCSP. Cette maison de services au public se fera par conventionnement sur des locaux privés existants qui doivent être ré-aménagés.

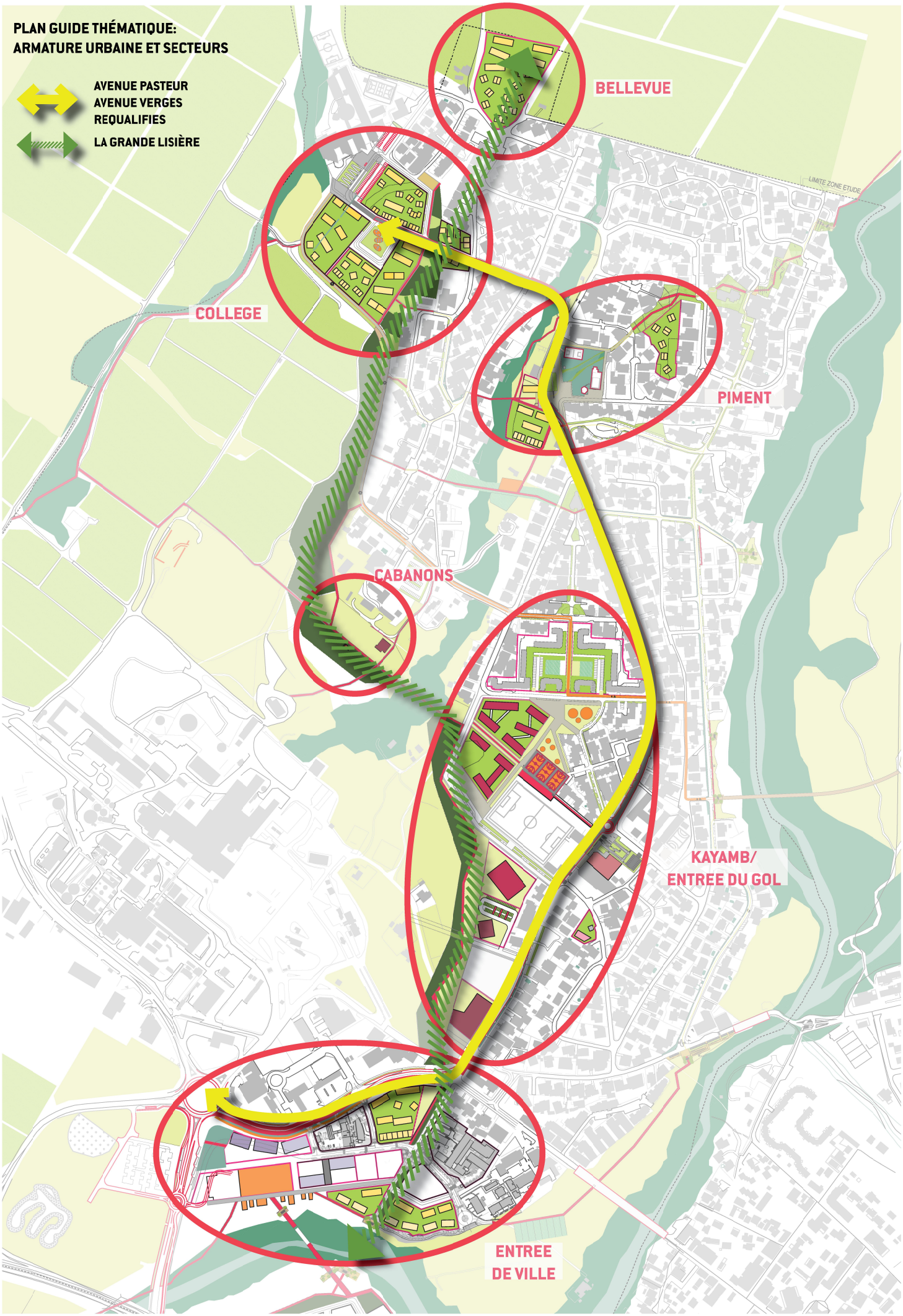
La maison de projet

Il s'agit de la maison du projet NPNRU, déjà implantée sur le quartier.

A noter : aucun financement ANRU n'est demandé sur cet équipement. Les travaux de la maison de projet ont déjà obtenu par ailleurs un financement DPV (Dotation Politique de la Ville).

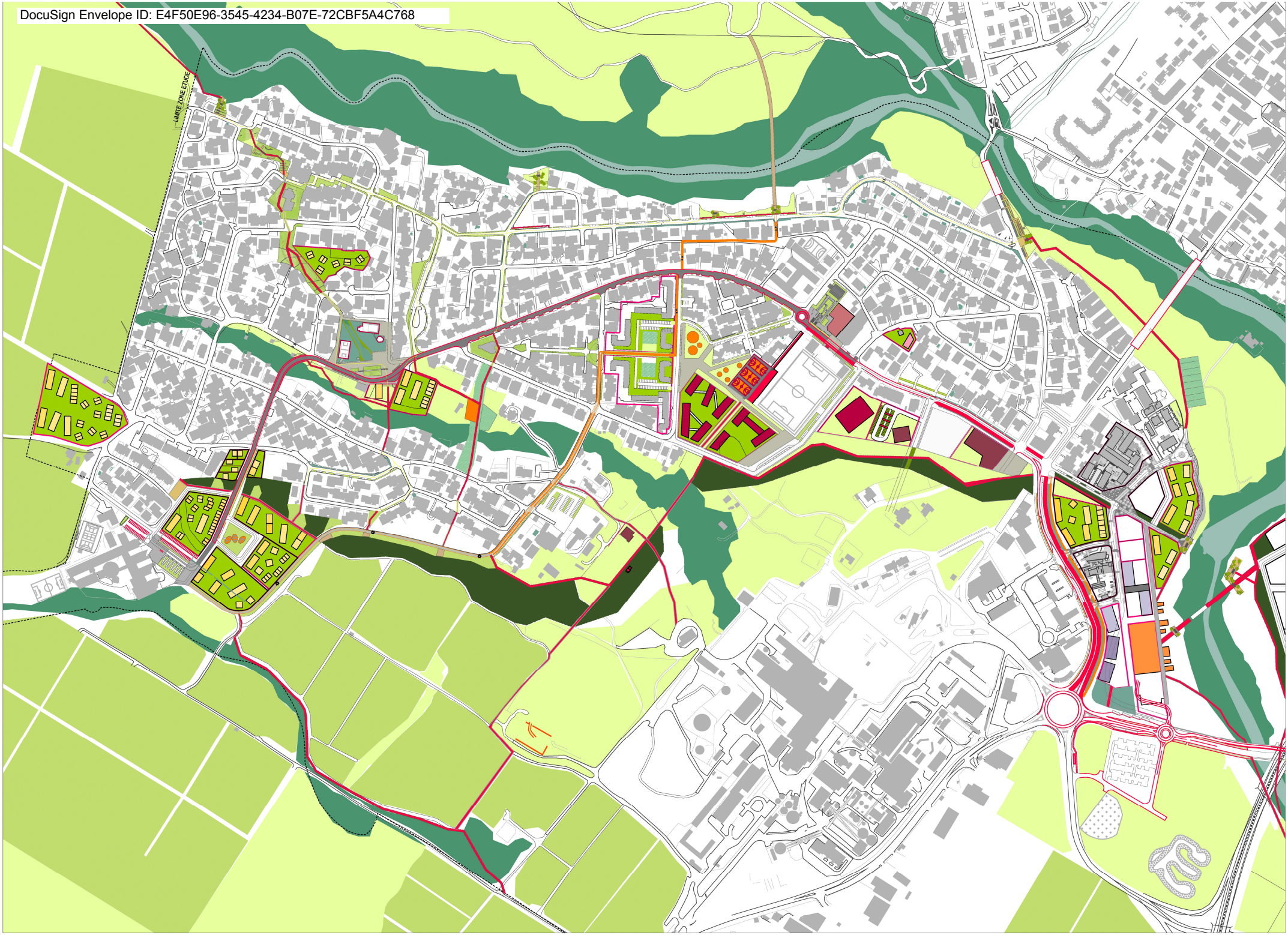
La salle des fêtes

Cet équipement est une demande forte des habitants qui ne disposent pas de ce type de lieu sur le quartier. Elle est située en entrée de ville pour être facilement accessible et afin de mutualiser le parking avec d'autres équipements (gymnase).



DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768



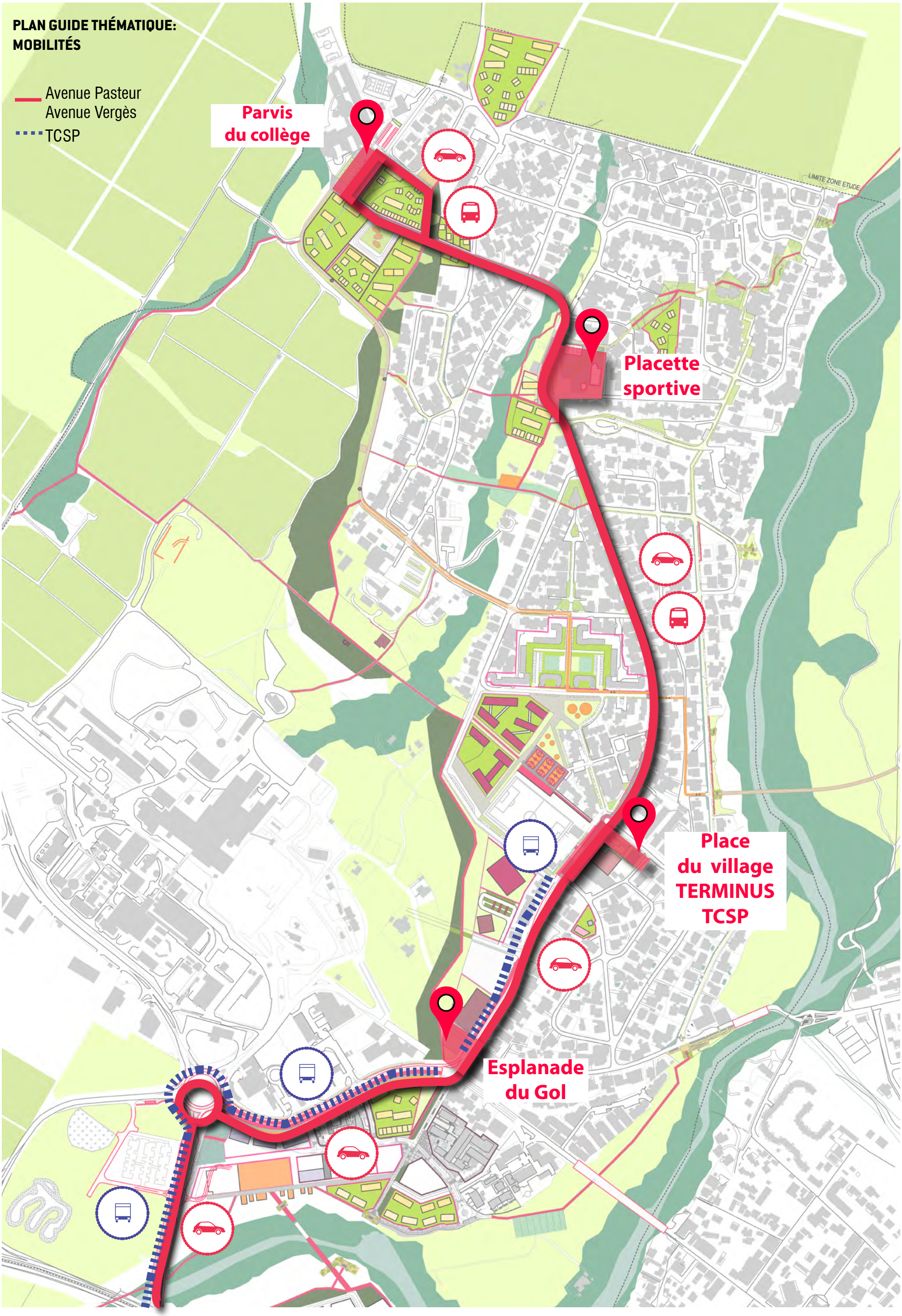
NPNRU LE GOL - AMO ETUDE URBAINE - AGENCE TER / ZONE UP / CREATEUR

PLAN GUIDE - OCTOBRE 2018

A3 1:5000

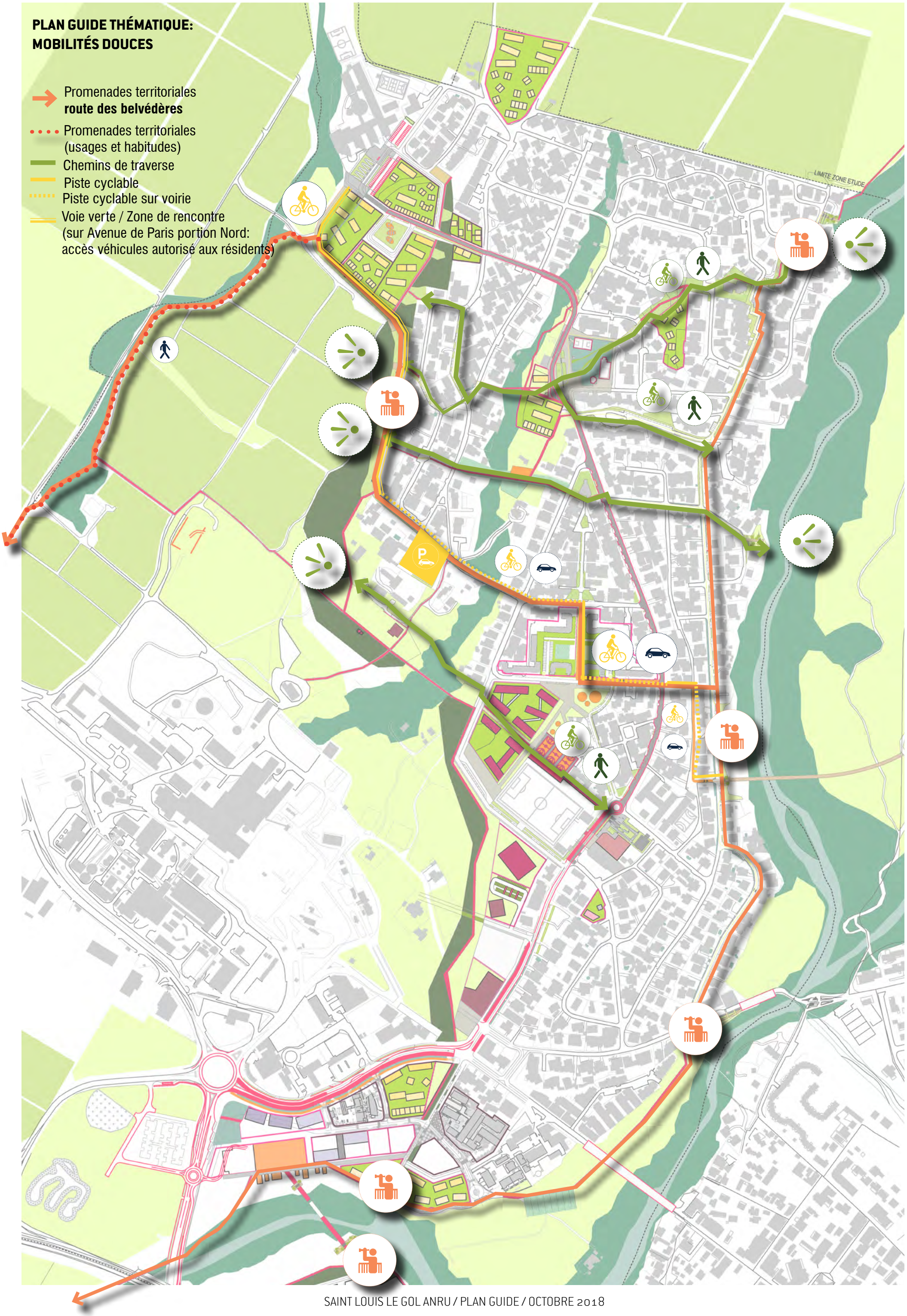
DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

PLAN GUIDE THÉMATIQUE: MOBILITÉS



DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

PLAN GUIDE THÉMATIQUE: MOBILITÉS DOUCES



DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

PLAN GUIDE THÉMATIQUE: ARMATURE URBAINE ET SECTEURS

AVENUE PASTEUR
AVENUE VERGES
REQUALIFIES

LA GRANDE LISIÈRE

BELLEVUE

COLLEGE

PIMENT

CABANONS

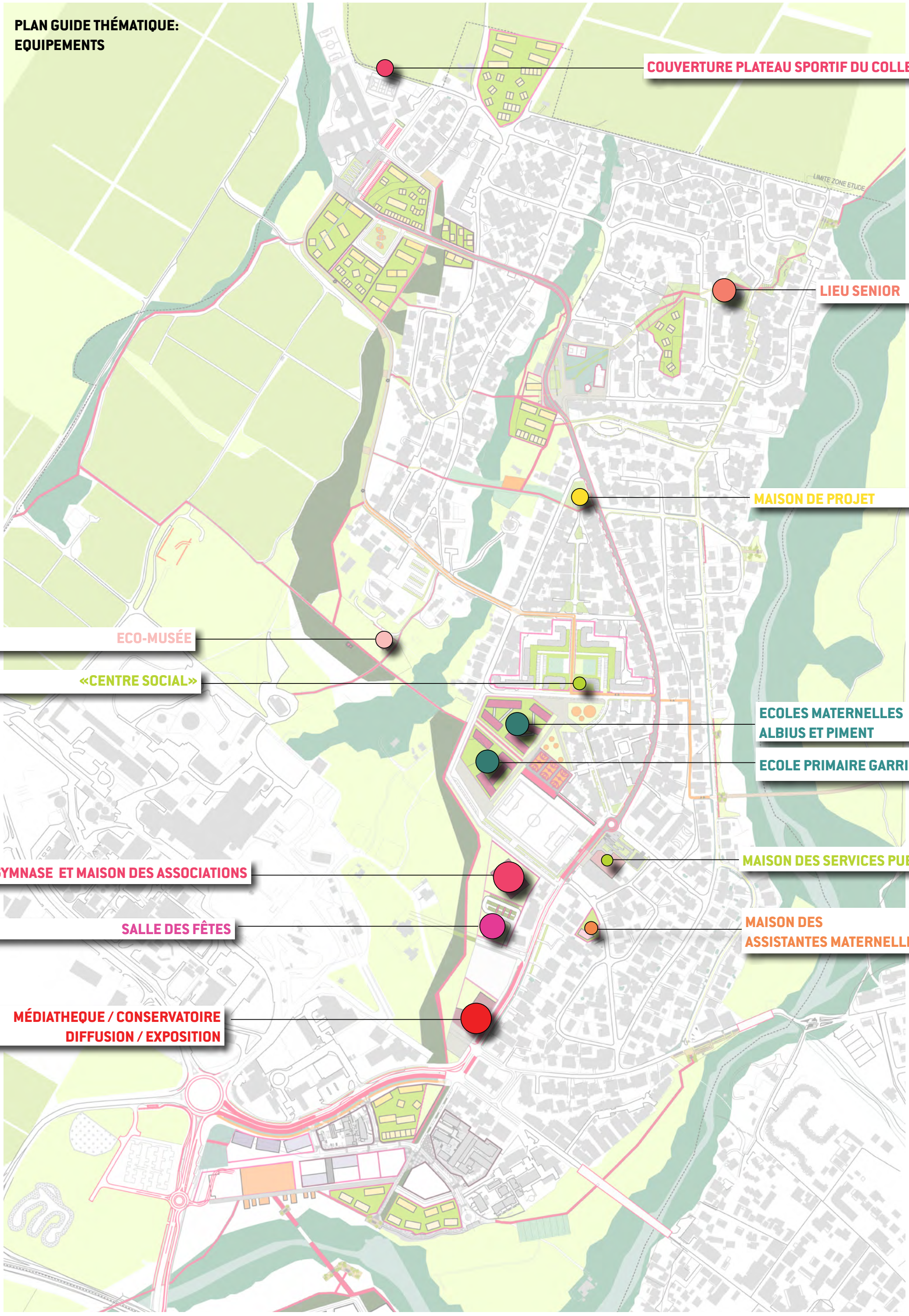
KAYAMB/
ENTREE DU GOL

ENTREE
DE VILLE

LIMITE ZONE ETUDE

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

PLAN GUIDE THÉMATIQUE: EQUIPEMENTS



DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

LOGEMENTS EXISTANTS INDIVIDUELS

LOGEMENTS EXISTANTS INDIVIDUELS GROUPES

LOGEMENTS EXISTANTS COLLECTIFS

LOGEMENTS INDIVIDUELS PROJET

LOGEMENTS PETIT COLLECTIF PROJET

LOGEMENTS COLLECTIF PROJET

SECTEUR QPV

LIMITE ZONE ETUDE

NPNRU LE GOL - AMO ETUDE URBAINE - AGENCE TER / ZONE UP / CREATEUR

PLAN GUIDE - OCTOBRE 2018

PLAN LOGEMENTS PROJET

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

SECTEUR BELLEVUE

SECTEUR QPV

LIMITE ZONE ETUDE

SECTEUR COLLEGE

SECTEUR PIMENT

NPNRU LE GOL - AMO ETUDE URBAINE - AGENCE TER / ZONE UP / CREATEUR

PLAN GUIDE - OCTOBRE 2018

PLAN PERIMETRES

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

DE n °

parcelles privées existantes

projet: voiries

projet: aménagements spécifiques

projet: cheminements

projet: grande lisière

projet: lots bâtis

LIMITE ZONE ETUDE

Franchissement de la ravine
Piment de l'Avenue Pasteur

Avenue Pasteur

Rue de Piment

VL + BUS

VL + BUS

Rue de Piment

Traverse

City-foot

Parcours sportif

PLACETTE SPORTIVE

Boulodrome

Salon

Aire de jeux

Bosquet

R+2

PARCELLE P1
1093 m²
logements intermédiaire

Gradins

Traverse

PARCELLE P3
3585 m²
logements intermédiaire
maisons en bande

R+1
R+2
R+1
R+0
R+1
R+0
R+0
R+1

R+1
R+1
R+1
R+1
R+1

PARCELLE P2
3711 m²
maisons dans le bois

Traverse

NPNRU LE GOL SAINT LOUIS - PLAN GUIDE- SECTEUR PIMENT - 1/1000 - OCTOBRE 2018

AMO ETUDE URBAINE: AGENCE TER / CO-ARCHITECTES / ZONE UP / CREATEUR

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

I. Attributaires des contreparties foncières

La SHLMR, filiale du Groupe Action Logement.

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 1 900 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à la SHLMR, filiale du Groupe Action Logement.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées d'un terrain dont les caractéristiques sont les suivantes :

Site 1

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Adresse	Secteur Piment
Nom du QPV (préciser national / régional)	LE GOL (national)
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Commune de Saint-Louis
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Equipement public : école Ravine Piment
Etat de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant transfert
Surface du terrain (m²)	3 585 m²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	1 900 m²
Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher	Environ 25
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois / année)	déc-28
Références cadastrales (préciser si possible et joindre un plan au 1/1000)	DE 1638
Eléments prévisionnels relatifs au type d'habitat* : - logements locatifs à loyer libre - logements en accession à la propriété "libre" - logements en accession sociale à la propriété *L'attributaire engagera une étude afin de déterminer la programmation précise et la nature de l'opération développée*	Maisons de ville en accession à la propriété (type PSLA)
Nombre de logements individuels / collectifs *	Environ 25
Viabilisation du terrain *Préciser le nom du maître d'ouvrage en charge des travaux de viabilisation*	Commune de Saint-Louis
Autres informations et contraintes spécifiques *ex : modification à apporter au PLU, transformateur à déplacer, immeuble à démolir, PPRI…*	Ecole à démolir

* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, …) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

1) Que le terrain soit cédé démoli en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure…), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, …) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

4) Que 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 ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales 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, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendrier prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC…) ne seront pas prises en charge par l'attributaire 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'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- un relevé périmétrique 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 …
- le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves …) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
  Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.

- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
  Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent 18 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 18 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).
Ces droits se répartissent en :
-
- 18 droits de réservation correspondant à 18 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Sans objet

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. **Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux**

   - Les opérations de requalification en milieu occupé

   Au total 18 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :
   - ,

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

- 18 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics. Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée* :

Localisation visée**	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
KAYAMB 100 LOGTS quartier du Gol, Saint-Louis	SEMADER	LLS	2024	ACTION LOGEMENT = 18	2 T2, 7 T3, 7 T4, 2 T5	Pas de RDC

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

** Adresse précise et nom de la commune

- Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés

Sans objet

2. [Le cas échéant]. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville

Sans objet

C - Dispositions communes

Chaque contributaire identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;

DocuSign Envelope ID: E4F50E96-3545-4234-B07E-72CBF5A4C768

- pour les droits rétrocédés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les contributaires désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.