



ARMENTIÈRES
L'audace des transitions

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

S²LO

ID : 059-215900176-20240912-DE24116-DE

EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 12 septembre 2024

Convocation du : 5 septembre 2024

Conseillers en exercice : 35

Conseillers présents : 33

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le douze septembre à dix neuf heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Ville d'ARMENTIÈRES se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Bernard HAESBROECK, Maire.

PRÉSENTS : Bernard HAESBROECK, Jean-Michel MONPAYS, Sylvie GUSTIN, Arnaud MARIÉ, Céline LEROUX, Laurent DERONNE, Catherine DE PARIS, Hugues QUESTE, Martine COBBAERT, Jean-Louis MERTEN, Martine DUBREU, Thomas BLACTOT, Ibtissam MARZAK-AFFAOUI, Rut LERNER-BERTRAND, Valérie PRINGUEZ, Grégory PICKEU, Philippe CATTOIRE, Alexis DEBUISSON, Dominique BAILLEUL, Véronique NAEYE, Carole CASIER, Pierre VANNESTE, Sophie TANGHE, Cristiane DELESTREZ, Michel PLOUY, Jean-Jacques DERUYTER, Caroline BAURANCE, Hans LANDLER, Bruno VANGAEVEREN, Benjamin TISON-BEERNAERT, Désiré BAILLON, Mylène MERAD, Mélanie DEZEURE.

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR : Lahcem AIT EL HAJ, Philémon BRUNET ont délégué respectivement pour les représenter, Jean-Michel MONPAYS, Arnaud MARIÉ, conformément à l'article L.2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Valérie PRINGUEZ

DE24.116

VILLE DURABLE

DÉVELOPPEMENT ET GRANDS PROJETS

Avenant n°3 à la convention pluriannuelle du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés du 10 février 2012

Autorisation – Approbation



Par décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009, la candidature de la Métropole Européenne de Lille a été retenue dans le cadre de l'appel à projets du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, pour cinq sites répartis sur six communes :

- le secteur de l'Octroi pour les communes d'Armentières et d'Houplines,
- le secteur Simons pour la commune de Lille
- le quartier du Pile pour la commune de Roubaix,
- le quartier Bayard pour la commune de Tourcoing,
- le quartier Crétinier pour la commune de Wattrelos

Ce programme vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale des quartiers anciens dégradés tout en favorisant la mixité sociale (aménagement d'îlots ainsi que d'espaces et équipements publics), en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Une convention partenariale entre la MEL, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et l'ensemble des communes concernées a été signée en septembre 2011 pour entériner le programme et les modalités et conditions de co-financement des acteurs au dispositif. Cette convention arrive à terme le 30 juin 2025.

Le volet habitat du programme conventionné avec l'ANRU a évolué sous l'effet des conditions opérationnelles et économiques de réalisation de ce programme. Ainsi, à l'échelle de l'ensemble de toutes les opérations du programme :

- le nombre global de logements produits, en réhabilitation lourde et en construction neuve est passé de 428 à 477,
- le taux de logements sociaux diminue légèrement, passant de 46 % à 42 %,
- la part de logements en diversification progresse tout en évoluant dans son contenu avec l'introduction de logements locatifs intermédiaires au profit d'une partie des logements libres et des logements en accession sociale dont l'inflation et la hausse des taux d'intérêts ont freiné la production et la commercialisation.

Une modification de la programmation habitat tenant compte des évolutions de la stratégie et des modalités décidées pour réussir la commercialisation des programmes neufs et de réhabilitation apparaît nécessaire.

La revue de projet partenariale du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés du 4 juin 2024 a permis de valider avec l'ensemble des partenaires liés à la convention ces évolutions de programmation habitat qui doivent être intégrées à la convention initiale par la voie d'un avenant n°3. Ce dernier, repris en annexe de la présente délibération, est sans incidence financière.

Sur le secteur de l'Octroi et notamment sur la partie Armentièreoise, la modification de la programmation porte sur les deux premiers lots de démolition/reconstruction :

- le premier prévoyait un programme de 12 logements en locatif social et en accession maîtrisée, et deux cellules commerciales.
- le second prévoyait quant à lui 4 logements en accession maîtrisée.

Toutefois, les études pré-opérationnelles et les démolitions effectuées ont permis la découverte de sujétions techniques imprévues, rendant le programme initial non réalisable.

Après validation d'une nouvelle étude de programmation réalisée avec l'appui d'un économiste de la construction, un porteur de projet a présenté un projet de 20 logements en logements locatifs intermédiaires (LLI) et une cellule commerciale sur le lot 1.

Aucun positionnement n'a été porté sur le lot 2, la présente convention acte dès lors une absence de logements à financer sur ce lot. Ce dernier fera l'objet d'une commercialisation en terrain à bâtir indépendamment du dispositif de l'ANRU.

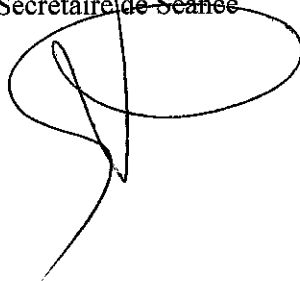
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- d'approuver l'avenant n°3 à la convention PNRQAD joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit avenant et tous les éventuels documents afférents

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ainsi fait et délibéré
comme ci-dessus,

Valérie PRINGUEZ
Conseillère Municipale
Secrétaire de Séance



Pour expédition conforme,

Le Maire,



Bernard HAESBROECK

Vice-Président de la Métropole
Européenne de Lille



AVENANT N° 3

AVENANT SIMPLIFIÉ

A LA CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES DU 10 FEVRIER 2012

Date de signature :

..... ;



Programme National de Requalification
des Quartiers Anciens Dégradés [PNRQAD]



SOMMAIRE

ARTICLE 1 : PARTIES À L'AVENANT.....	3
ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION INITIALE.....	3
ARTICLE 3 : MODIFICATIONS SUCCESSIVES.....	4
ARTICLE 4 : OBJET DE L'AVENANT SIMPLIFIÉ.....	5
ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION.....	5
ARTICLE 6 : DURÉE, DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE.....	11
ARTICLE 7 : ANNEXES.....	11

ARTICLE 1 : PARTIES À L'AVENANT

- L'Etat, représenté par le Préfet de la Région des Hauts-de-France, Préfet du Nord, Bertrand Gaume
- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par le délégué territorial de l'Agence, Préfet de la Région des Hauts-de-France, Préfet du Nord, Bertrand Gaume
- La Métropole Européenne de Lille, représentée par son vice-président délégué à la Politique de la Ville, Dominique BAERT, ci-après désigné « le porteur de projet »
- La commune d'Armentières, représentée par son maire, Bernard Haesebroeck
- La commune d'Houplines, représentée par son maire, Jean-François Legrand
- La commune de Lille, représentée par son maire, Martine Aubry
- La commune de Roubaix, représentée par son maire, Guillaume Delbar
- La commune de Tourcoing, représentée par son maire, Doriane Bécue
- La commune de Wattlelos, représentée par son maire, Dominique Baert
- La SPLA La fabrique des quartiers, représentée par son Directeur général, Vincent Bougamont

ci-après désignés les « maîtres d'ouvrage » opérationnels.

Les parties ont convenu de ce qui suit :

ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION INITIALE

La candidature au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés présentée par la Métropole Européenne de Lille (MEL) a été retenue par décret du 31 décembre 2009 pour cinq sites (et six villes) : l'Octroi (Houplines et Armentières), Simons (Lille), le Pile (Roubaix), Bayard (Tourcoing) et le Crétinier (Wattlelos).

La convention du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés de la Métropole Européenne de Lille a été signée le 10 février 2012.

ARTICLE 3 : MODIFICATIONS SUCCESSIVES

N° de l'avenant	Date signature de l'avenant	Nature des modifications
1	18 janvier 2014	<p>Apporter les précisions demandées par le Comité National d'Engagement qui s'est tenu le 7 mars 2011, et acter les adaptations nécessaires à la conduite du projet, portant notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les principes de reconstitution de l'offre locative sociale, - Le montage opérationnel et financier de la résidence hôtelière à vocation sociale, - Les valeurs d'acquisition et de cession dans les bilans d'aménagement des îlots requalifiés entre les partenaires LMCU/EPF/SPLA La fabrique des quartiers; - L'évolution des missions dévolues au GIP LMRU aux fins d'une meilleure articulation avec les autres postes de conduite de projet, - Le titrage des maîtrises d'ouvrage, notamment La fabrique des quartiers-Lille Métropole-SPLA, sur les opérations de la famille 04 " requalification d'îlots anciens dégradés" et famille 09 « opération RHI THIRORI », - La correction du périmètre des cartographies de programme, - Le redéploiement financier sur l'investissement et le poste d'animation de la Maison du Projet et - Les logements temporaires de Tourcoing, - La fusion des lignes d'études et communication opérationnelle, - La fusion des lignes de réhabilitation incitative propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, par opération programmée.
2	13 décembre 2018	<p>Acter les conséquences des projets urbains tels que validés et les adaptations nécessaires à la conduite du projet, portant notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la programmation urbaine des îlots dégradés, - Evolution de la programmation logement et des bases foncières, - Révision et fixation des taux de subvention de la famille îlots dégradés, - Ajout d'une opération d'aménagement « aérations des îlots lanières » au Pile à Roubaix, - Abandon des financements Anah prévus pour des opérations en RHI-THIRORI, - Abandon du projet de résidence hôtelière à vocation sociale - Transfert de la localisation du pôle petite enfance (PPE) en limite de périmètre PNRQAD et mise à jour

		<p>du bilan financier,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suite à la fermeture du GIP LMRU, abandon de la demande de financement du poste « chargé de mission GUP » - Suite à la fermeture du GIP LMRU, transfert de la maîtrise d'ouvrage de l'AMO relogement du GIP LMRU à la MEL et ajustement de la durée, - Transfert de la maîtrise d'ouvrage du poste de l'animateur de la maison du projet entre la ville et le CCAS à Roubaix, - Fixation des dates de clôture de la convention et des dates de limite de premier acompte, - Mise à jour des bilans de restructuration des îlots dégradés. - De mettre en conformité la convention pluriannuelle avec les nouvelles dispositions du règlement général de l'Anru (RGA) relatif au PNRQAD approuvé par l'arrêté ministériel du 4 mai 2017 et publié au journal officiel du 6 mai 2017.
--	--	---

ARTICLE 4 : OBJET DE L'AVENANT SIMPLIFIÉ

Suite à la signature de l'avenant du 2 du 13 décembre 2018 fixant le calendrier de clôture de la convention pluriannuelle prévu à l'article 6.1 du titre III du Règlement général de l'Anru (RGA) relatif au PNRQAD, la convention pluriannuelle doit faire l'objet de modifications au cours de son exécution.

Dans la mesure où ces modifications constatées et motivées dans le cadre des instances de suivi du projet n'altèrent pas de manière substantielle le projet au regard des fondamentaux définis dans leurs principes généraux au titre I du Règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au PNRQAD, un avenant simplifié peut être formalisé conformément à l'article 6.2 du titre III de ce même règlement.

Le présent avenant simplifié a pour objets :

- De mettre en conformité la convention pluriannuelle avec les nouvelles dispositions du règlement général de l'Anru (RGA) relatif au PNRQAD approuvé par l'arrêté ministériel du 22 décembre 2020 et publié au journal officiel du 1^{er} janvier 2021,
- De modifier la programmation habitat afin de tenir compte des évolutions de la stratégie et des modalités décidées pour réussir la commercialisation des programmes neufs et en réhabilitation.

ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION

La convention pluriannuelle mentionnée à l'article 2 du présent avenant, et le cas échéant modifiée par les avenants successifs listés à l'article 3 du présent avenant, est modifiée dans les conditions ci-après.

Le projet qui sert de base à la conclusion du présent avenant est celui examiné le 4 juin 2024 par la revue de projet et soumis à l'autorisation préalable de l'Agence pour sa mise en signature.

Article 5.1. Modification des signataires de la convention

Sans modification.

Article 5.2. Modification de l'article 1 du titre II de la convention – « Le contenu du projet global social et urbain »

Modification de l'article 1.1 du titre II de la convention – « Le programme métropolitain » :

Afin de prendre en compte les évolutions de programmation habitat détaillées à l'article 5.3, l'article 1.1 du titre II de la convention est complété par le texte suivant :

« Le nombre de logements retenus au titre de la reconstitution d'offre s'élève à 258 :
- 201 logements sociaux neufs ou en réhabilitation (acquis-améliorés)
- 6 logements locatifs privés conventionnés
- 51 PSLA

Ce volume de 258 logements reconstitués respecte l'objectif minimum de 254 logements arrêté dans le cadre de l'avenant 2. »

Modification des articles « 1.2 Le site de l'Octroi », « 1.3 Le site Simons », « 1.4 Le site Pile », « 1.5 Le site Bayard », « 1.6 Le site Crétinier » du titre II de la convention :

Afin de prendre en compte les évolutions de programmation habitat, les articles « 1.2 Le site de l'Octroi », « 1.3 Le site Simons », « 1.4 Le site Pile », « 1.5 Le site Bayard » et « 1.6 Le site Crétinier » du titre II de la convention sont complétés par le texte suivant :

Le projet qui sert de base à la conclusion du présent avenant est celui examiné le 4 juin 2024 en revue de projet. Les partenaires ont acté les évolutions de la programmation présentées à l'article 5.3 et telles que détaillées dans les annexes ci-dessous :

- Annexe 1 : Note de présentation des évolutions de programmation
- Annexe 2 : Tableaux d'évolutions de la programmation habitat globale et par secteur
- Annexe 3 : Cartographies par secteur détaillant la programmation actualisée.
- Annexe 4 : Tableau des évolutions à l'adresse des opérations de réhabilitation

Article 5.3. Modification de l'article 4 du titre III de la convention – « Les opérations approuvées et financées par l'ANRU »

Modification de l'article 4.1 du titre III de la convention – « L'intervention de l'ANRU portant sur les opérations de requalification d'îlot dégradé »

Afin de tenir compte des évolutions du programme habitat des opérations neuves et de réhabilitation, l'article 4.1 du titre III de la convention est complété par le texte ci-dessous :

« Le volume et la répartition de la programmation habitat en réhabilitation lourde et en construction neuve ont évolué de manière mineure depuis l'avenant n°2 en raison :

Pour les biens en réhabilitation lourde :

- de l'évolution de la stratégie de commercialisation de 71 biens diffus visant à faciliter les cessions, notamment en introduisant au sein du volume de logements en accession sociale 13 logements en différé de vente et usufruit locatif social (ULS) pendant une durée transitoire de 15 ans ;
- du refléchage en logement locatif social de 10 logements initialement prévus en locatif conventionné privé, la durée de conventionnement avec l'Anah comprise entre 9 ans et 18 ans maximum ne permettant pas une comptabilisation par l'Etat en logement social. Les 6 logements déjà vendus en début de programme ont été comptabilisés à titre exceptionnel avec l'accord de l'ANRU à condition de basculer les objectifs restant en acquis-amélioré.

Pour les programmes neufs :

- de l'évolution des programmes de construction suite aux démarches de commercialisation auprès d'organismes HLM ;
- de l'introduction de logements locatifs intermédiaires (LLI) dans la programmation afin de répondre à la nécessité de proposer une offre en diversification (non locative sociale) pour les logements supplémentaires par rapport au volume contractualisé dans l'avenant 2 ;
- de la transformation à Lille des 41 PSLA en 41 biens en bail réel solidaire (BRS) qui constitue également un dispositif d'accession sociale et sécurisée.

Le nombre global de logements produits passe de 428 à 477 (+49). Au sein de ces volumes, le nombre de logements sociaux (PLUS PLA) neufs et en réhabilitation lourde (acquis-améliorés) augmente de +2, passant de 199 à 201. Le taux de logements sociaux baisse, passant de 46% à 42%. »

Evolution de la programmation habitat :

Programmation habitat	TOTAL recyclage + neuf							
	PLUS PLA	PLS	LLI	LCS privé	Acc Soc (PSLA et BRS)	Acc maitrisée	Libre	Total
Octroi Armentières -	26	0	20	0	10	0	4	60
Octroi Houplines -	36	0	0	4	7	0	6	53
Lille	12	5	0	0	44	0	38	99
Roubaix	88	11	19	2	30	0	15	165
Tourcoing	14	0	13	0	14	0	5	46
Wattrelos	25	0	0	0	11	4	14	54
TOTAL	201	16	52	6	116	4	82	477
	42,1%	3,4%	10,9%	1,3%	24,3%	0,8%	17,2 %	0
	LLS + LCS privé		43,4 %					

Le tableau détaillé de la programmation, de sa répartition et de son évolution est présenté en annexe 2.

Modification de l'article 4.3 du titre III de la convention – « L'intervention de l'Anru portant sur l'habitat » :

Sans modification.

Article 5.4. Modification de l'article 5 du titre III de la convention « Les opérations approuvées et financées par l'Anah » :

Sans modification.

Article 5.5. Modification de l'article 6 du titre III de la convention « Les opérations approuvées et financées par l'Etat »

Modification de l'article 6.1 du titre III de la convention – « La production de logements dont les logements locatifs sociaux »

Afin de tenir compte des évolutions du nombre et de la répartition des logements sociaux, l'article 6.1 du titre III de la convention est modifié comme suit :

2018	Nombre total de logements	dont sur parcellaire en recyclage (requalification îlot dégradé, RHI)	dont hors périmètre
PLUS neuf	139	139	
PLUS AA			
PLAI neuf	60	60	
PLAI AA			
PLS neuf			
PLS AA			
Résidences sociales			
Accession sécurisée	64	64	
Autres : conventionnés social et très social ANAH	16	16	
Total	279	279	

2024	Nombre total de logements	dont sur parcellaire en recyclage (requalification îlot dégradé, RHI)	dont hors périmètre
PLUS neuf	74	74	0
PLUS AA	5	5	0
PLAI neuf	53	53	0
PLAI AA	69	69	0
PLS neuf	16	16	0
PLS AA	0	0	0
Résidences sociales	0	0	0
Accession sécurisée	54	54	0
Autres : conventionnés social et très social ANAH	6	6	0
Total	277	277	0

Article 5.6. Modification de l'article 7 du titre III de la convention « Les opérations complémentaires non financées dans le cadre de la présente convention dont les opérations bénéficiant des financements « décroisés » de la région ou du département »

Sans modification.

Article 5.7. Modification de l'article 9 du titre III de la convention « L'échéancier de réalisation du projet »

A l'article 9 du titre III de la convention « L'échéancier de réalisation du projet » :

- La date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte est fixée au 30 juin 2024 suite à l'avis du comité d'engagement en date du 9 octobre 2023.
- La date limite pour l'ensemble des demandes de soldes est fixée au 30 juin 2025 suite à l'avis du comité d'engagement en date du 21 février 2022.

Les autres dispositions restent inchangées.

Article 5.8. Modification de l'article 10 du titre III de la convention « Le plan de financement des opérations du projet »

Modification de l'article 10.1 du titre III de la convention – « les financements de l'ANRU »

Sans modification.

Modification de l'article 10.4 du titre III de la convention – « Les autres financements dont ceux du porteur de projet »

Sans modification.

Article 5.9. Modification de l'article 14 du titre V de la convention « Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU » :

L'article 14 du titre V est complété comme suit :

« L'ANRU planifie et réserve les montants des concours financiers prévus dans les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain.

L'attribution et le paiement des subventions sont mis en œuvre par le directeur général avec l'appui du délégué territorial de l'Agence et de la direction en charge des finances de l'Agence dans les conditions prévues par le décret n°2004-123 du 9 février 2004 modifié ainsi que dans les conditions prévues par le règlement comptable et financier de l'Agence. »

Article 5.10. Modification de l'article 15 du titre V de la convention « Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Etat et de l'Anah » :

Sans modification.

Article 5.11. Modification du titre VI de la convention « L'évaluation et l'évolution du projet de requalification » :

Modification de l'article 19 du titre VI de la convention – « Les avenants à la convention »

L'article 19 du titre VI est complété comme suit :

Lorsque l'avenant fixant le calendrier de clôture a été signé, un avenant simplifié peut être élaboré afin de prendre en compte les modifications du programme constatées et motivées dans le cadre des instances de suivi du projet dès lors que ces modifications n'altèrent pas de manière substantielle le projet au regard des fondamentaux définis dans leurs principes généraux au titre I du règlement général de l'Agence relatif au PNRQAD. Quel que soit le niveau d'examen et d'approbation initial de la convention pluriannuelle, ces avenants sont signés par le délégué territorial de l'Agence, ainsi que le porteur de projet, les maîtres d'ouvrage concernés par l'objet de l'avenant et les financeurs signataires de la convention initiale qui voient leurs financements modifiés par ces avenants. La mise en signature de ces avenants est soumise à une autorisation préalable de l'Agence. Ces avenants ne pourront être signés au-delà du 31 décembre de l'année qui précède la date limite de demande de solde applicable à l'ensemble des opérations telles que définie à l'article 6.1. du RGA PNRQAD.

Modification de l'article 20 du titre VI de la convention – « Les conséquences du non-respect des engagements contractuels »

L'article 20 du titre VI est remplacé par :

Lorsque des manquements aux règlements général et financier et/ou aux engagements pris au titre des conventions pluriannuelles sont constatés, le directeur général de l'Agence instruit leurs causes et leurs conséquences, en s'appuyant sur le délégué territorial.

Le directeur général peut consulter, le cas échéant, le comité d'engagement ou le conseil d'administration de l'Agence.

Le directeur général de l'Agence peut alors décider :

- Le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- La mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- La suspension des paiements ;
- La désaffectation des concours financiers programmés dans la convention pluriannuelle ;
- La réduction des concours financiers programmés dans la convention pluriannuelle ;
- La réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans la convention, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des concours financiers de l'Agence ;
- Le retrait ou l'abrogation de la décision attributive de subvention ;
- La suspension, voire la résiliation de la convention pluriannuelle.

Le sens de la décision prise est porté à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention pluriannuelle. Les mesures sus listées interviennent à l'issue d'une procédure contradictoire et sont motivées de manière circonstanciée, conformément aux dispositions du Code des relations entre le public et l'administration.

Il en est ainsi en particulier du non-respect des engagements pour le programme pris en matière de :

- contenu du projet de requalification ;
- échéancier des opérations ;
- engagements du relogement des ménages décrits à l'article 3 du titre 1^{er} du règlement ;
- mises en œuvre des contreparties accordées à Action Logement au titre de la convention ANRU-UESL du 1^{er} octobre 2009 ;
- actions de développement économique et social ;
- gestion urbaine de proximité.

ARTICLE 6 : DURÉE, DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par le délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

ARTICLE 7 : ANNEXES

Liste des annexes

- Annexe 1 : Note de présentation des évolutions de programmation
- Annexe 2 : Tableaux d'évolutions de la programmation habitat globale et par secteur
- Annexe 3 : Cartographies par secteur détaillant la programmation actualisée.
- Annexe 4 : Tableau des évolutions à l'adresse des opérations de réhabilitation

-

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le



ID : 059-215900176-20240912-DE24116-DE



Le présent avenant est établi en 10 exemplaires originaux,

Signé à Lille, le.....

Pour l'Agence nationale pour la rénovation urbaine

Pour la Métropole Européenne de Lille

Pour l'Etat

Pour la commune d'Armentières

Pour la commune d'Houplines

Pour la commune de Lille

Pour la commune de Roubaix

Pour la commune de Tourcoing

Pour la commune de Wattrelos

Pour La fabrique des quartiers

ANNEXE 1 – NOTE DE PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS DE PROGRAMMATION

A/ LA COMMERCIALISATION DES DIFFUS EN REHABILITATION LOURDE : UNE STRATEGIE DIVERSIFIEE ADAPTEE AUX PRODUITS ET AUX MARCHES

1. Constat des difficultés de commercialisation dès 2019

La fabrique des quartiers a interpellé la MEL en 2019 sur les risques liés à la commercialisation des biens en diffus à réhabiliter. Dans le cadre de la présentation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2019, la SPLA a initié un travail fin d'identification des freins à la commercialisation de la majorité des biens en stock, soit 71 logements pour 66 adresses, sur l'ensemble des sites, dont 40 sur Roubaix (56%).

L'environnement urbain des sites du PNRQAD peu attractif constitue un frein. Les niveaux de prix fixés de manière uniforme à tous les sites PNRQAD (y compris Lille qui se distingue par son attractivité) a conduit au constat d'une distorsion entre valeurs des marchés locaux et prix de cession :

- Pour les biens à commercialiser à des accédants (en accession sociale) avec travaux réalisés par la SPLA : au-dessus de 1 500€TTC/m² les biens ne trouvent pas preneur. Dans le quartier du Pile à Roubaix, les tests réalisés auprès d'acquéreurs potentiels montrent que le seuil se situe plus bas, autour de 1 200€-1 300€TTC/m² SHAB.

- Pour les biens à commercialiser avec des travaux à réaliser par l'acquéreur (accédant en accession sociale ou investisseur en logement libre) le coût global plafond acquisition + travaux se situe entre 1 500 à 2 000 €/TTC/m². Pour les investisseurs, il faut prendre en compte un taux de rentabilité brut « plancher » de 5%. Pour des accédants, des biens réhabilités dont la valeur finale n'excède pas 150-160 000€, valeur au-delà de laquelle ils n'achètent pas sur ces quartiers.

Pour les biens fléchés en « prêt à réhabiliter », l'obligation de faire réaliser les travaux par des artisans professionnels avec supervision d'un architecte constitue également un obstacle, les acquéreurs potentiels aux ressources limitées recherchant un investissement à faible coût avec auto-réhabilitation dans un modèle « au fil de l'eau ».

La fabrique des quartiers, a proposé une stratégie de commercialisation qui permette de redonner des conditions de commercialité à des biens qui peinent à trouver leur cible. Une analyse fine des biens, des conditions des marchés immobiliers locaux, des expériences des maisons à 1€ avec travaux, de l'état des immeubles et de leur fonctionnalité, nous a amené à proposer pour chacun d'eux soit une baisse du prix de cession, soit un re-fléchage plus adapté avec un ajustement des prix de cession, soit même une réorientation du processus de recyclage par le biais d'une démolition reconstruction.

2. Début 2020, la MEL a permis de réaliser quelques tests auprès d'acquéreurs :

- Vérification que le prix de 1 200€ TTC /m² SHAB est un prix plancher qui peut permettre de trouver des clients sur le Pile : à ce prix, nous avons en effet trouvé des clients pour les biens « tests ». Des compromis ont été signés en 2020, la constatation de recettes de cession est constatée en 2021 lors de réitération des actes. Le prix de 1 500€ TTC /m² semble également être le bon prix sur les autres secteurs.
- Vérification que les prix de cession réduits pour les logements Libre, ou en accession sociale travaux à réaliser par l'acquéreur tels que calculés à l'immeuble, sont également justes : des bailleurs privés sont aujourd'hui prêts à acheter les logements proposés dès validation de la stratégie par la MEL.

Les propositions impactaient sur :

- Le prix d'acquisition : il nous fallait acquérir plus cher et rembourser à l'EPF les biens fléchés en Libre plutôt qu'en accession sociale à la propriété (pas de minoration foncière, acquisition au prix de France Domaines). En compensation, nous demandions à l'EPF de nous accorder des minorations sur les biens basculant en accession sociale. Mais les volumes étaient en notre défaveur.
- La prise en charge de travaux sous notre maîtrise d'ouvrage, qui n'est pas compensée par des recettes de cession à hauteur du prix de revient.
- Les recettes de commercialisation en baisse :
 - o Pour les produits Libre ou en accession sociale avec travaux à faire : le prix de vente proposé pour chaque bien a été calculé à partir du prix de revient pour le preneur et, sur la base d'estimatif de travaux, de la possibilité de mobiliser des subventions ;
 - o Pour les produits que nous avons re fléchés en accession sociale « clefs en main », le prix de cession pour un acquéreur plafonne autour de 1 000€ HT - 1 200€ TTC/m² SHAB.

3. Validation par la MEL d'une première phase d'un cinquantaine d'immeubles en 2021 :

L'hypothèse de travail retenue à ce stade d'avancement de l'opération PMRQAD, a été de travailler sur une première tranche de 51 biens sur les 71 nécessitant une évolution dans leur programmation. Ces adresses ont été retenues car :

- Les travaux étaient terminés, les maisons réhabilitées restaient vacantes en attente d'acheteurs ce qui donne une mauvaise image de l'opération. Cela pesait également sur le cout du portage des immeubles : mise sous alarme, assurances et impôts fonciers qui se prolongent et risque de squat ou de dégradation.
- Les immeubles disposaient d'autorisations d'urbanisme valides permettant soit de les céder à un prix plus adapté au marché (pour les logements Libre et les accessions sociales travaux à réaliser par l'acquéreur), soit de lancer les travaux de réhabilitation pour les biens maintenus ou re fléchés en maisons réhabilitées clefs en mains. Ces évolutions de prix devaient permettre de déstocker les immeubles, de contenir l'enveloppe de travaux de portage, de frais d'assurance et d'impôts, tout en remettant plus vite sur le marché des biens et atténuant l'effet négatif des nombreuses maisons murées dans les quartiers.

Déstocker les immeubles permettait également d'éviter le risque pour la MEL, de récupérer des biens de retour en fin de concession.

Cette première phase de mise en œuvre d'une nouvelle stratégie de commercialisation a pesé 2,9 M€ en dépenses en plus et recettes en moins, entièrement absorbés par une participation complémentaire de la MEL.

Une seconde phase devait être validée en 2022, concernant une V devait tenter de minimiser par tout montage possible, le déficit de cette seconde phase estimé à 1,6M€ (soit 4,5 M€ au total pour 71 biens).

4. Le contexte 2022 :

L'EPF a souhaité donner des conditions de finalisation optimales au PNRQAD en actant du maintien des prix des avenants n°1 aux conventions opérationnelles pour faciliter la fin du programme (pas de remboursement des prix d'acquisition lorsque les biens sont re fléchés en Libre mais pas de minorations complémentaires lorsque l'on bascule en social toutefois à notre avantage) : optimisation de 500 K€.

En mars 2022, après mise en œuvre des baisses de prix et refléchages, le résultat de la commercialisation était très positif :

phase 1	51	25 vendus	13	AS MOA		
			7	Libres		
			4	AS PC		
			1	LLS		
		11 AS MOA	5	Appel d'offres en cours		mise en vente à la notification de l'OS travaux
			6	PRO/DCE en cours		
		15 restant à vendre	12	Libres	4 gelés	
					5 autorisations d'urbanisme en cours	
					3 à vendre	
			2	AS PC	1 à vendre	
1	LLS	1 autorisation d'urbanisme à redéposer				
			1	LLS	à présenter / validation prix de cession	

C'est dans ce contexte que la seconde phase de la stratégie de commercialisation a été engagée :

- = 4 maisons à 1€ avec travaux basculées en libre avec prix minorés (Roubaix)
- = 1 Libre réhabilité basculé en 1 Libre neuf : démolition + reconstruction
- = 2 Libres avec prix minorés (1 Roubaix 1 Houplines)
- = 2 Libres basculés en AS MOA : travaux + prix de sortie plafonné (2 Roubaix – 1 Wattrelos)
- = 2 AS MOA : travaux + plafonnement du prix de sortie
- = 3 AS PC basculées en 3 Libres avec prix minorés (3 Roubaix)
- = 5 AS PC basculées en 5 AS MOA : travaux + prix de sortie plafonné (4 Roubaix)

Phase 2	Flechage actuel	nouvelle destination		
		Neuf	Libre	AS MOA
Libre	5	1	2	2
AS MOA	2	0	0	2
AS PC	8	0	3	5
M 1€	4	0	4	0
	19	1	9	9

+ 1 logement neuf reconstruit après démolition, soit 20 logements au total.

En parallèle, pour minimiser l'impact du déficit de concession d'un total de 4,5 M€ à la charge de la MEL, La MEL et la SPLA ont travaillé à la recherche de montage alternatifs permettant de commercialiser les biens à un prix plus élevé que le marché n'est en capacité d'offrir aujourd'hui, dans des conditions de retournement d'image encore trop faibles : démolitions en cours, espaces publics en démarrage, constructions neuves à venir en 2024...

Le DIIF (ANAH), permettant de mobiliser des subventions et un crédit d'impôt pas mobilisable car les sites n'étant couverts ni par une ORT, ni par une OPAH RU dans la temporalité du PMRQAD.

La piste de l'ULS a ainsi été explorée : possibilité de céder des logements avec démembrement de propriété en passant par l'ULS (Usufruit Locatif Social) pour 13 réhabilitations en AS MOA. : 2 sur Armentières, 5 sur Houplines et 6 sur Roubaix.

Principe : portage de 15 ans par un bailleur social pour des logements PLAI (pour mobiliser les subventions maximales), avec engagement de céder en accession sociale à la propriété en fin de portage.

3F Notre Logis et le groupe Action Logement ont fait des simulations mais n'ont pas pu faire de proposition car les hypothèses n'étaient pas réunies pour eux.

C'est avec TONUS et CDC Habitat Social que nous avons pu trouver les conditions de faisabilité d'un démembrement foncier, avec cession de la nue-propriété à TONUS et l'usufruit (ULS) à CDC Habitat Social.

TONUS, foncière logement a obtenu l'accord de son CA en juillet 2022 pour s'engager comme porteur foncier (sur Roubaix, Houplines et Armentières).

CDC Habitat Social a donné un accord de principe en septembre 2022, de son engagement à porter l'ULS, les modalités de conventionnement entre Tonus et CDC habitat restant à définir, ainsi que l'accompagnement de la MEL auprès de CDC habitat lors du relogement des ménages au bout des 15 ans de portage.

Ce montage alternatif permet d'optimiser les recettes de cession et de réduire le déficit du bilan de concession, tout en accélérant la réhabilitation et la vente d'immeubles aujourd'hui murés et dégradés.

La proposition de CDC Habitat comporte deux volets, celui sur le portage en ULS de 13 biens en réhabilitation par sa filiale CDC Habitat Social, mais aussi la proposition de construire 10 logements neufs en LLI. Ce qui permet de terminer la commercialisation du programme neuf sur le Pile, et d'offrir une meilleure offre de logements en diversifiant les produits de sortie.

Afin de répondre :

- à la question de la mixité sociale, afin que les logements portés par l'ULS ne soient pas que des PLAI,
- à la politique de peuplement des quartiers notamment sur Roubaix,
- à la capacité potentielle pour les locataires en place, grâce à des ressources un peu plus élevées, de se porter acquéreur en fin de portage de la maison qu'ils occupent,

la MEL a souhaité ouvrir la possibilité aux bailleurs sociaux de mobiliser les logements en PLUS en mobilisant ses aides propres au même niveau pour les PLUS Acquis Améliorés que les PLAI. Délibération MEL du 16/12/2023.

Il va être proposé à CDC Habitat Social, de programmer certains de ces 13 logements en Acquis Améliorés en PLUS (l'accord de principe du Comité d'Engagement de CDC Habitat portait sur des PLAI financés à hauteur de 35 000€ par logement). Outre une meilleure mixité d'offre de produits de sortie, les ménages éligibles aux logements PLUS sont plus susceptibles de se porter acquéreur du logement qu'ils occupent en fin de portage ULS, ayant des ressources moins modestes que les ménages éligibles aux logements PLAI.

La MEL s'engage également auprès de CDC Habitat Social, à l'accompagner dans la phase de relogement des locataires au bout des 15 ans de portage.

Pour ces opérations de réhabilitations, restructurer les immeubles et les logements pour les adapter à des modes de vie et de faire qui ont évolué. Aussi les projets de réhabilitation intègrent un certain nombre de notions telles que :

- L'accessibilité aux PMR et l'adaptation de l'habitat au vieillissement - confort, autonomie, sécurité, accessibilité,
- La production de logements spacieux, lumineux et aérés, dans la recherche d'un équilibre entre dimension des espaces de vie et nombre d'occupants ; l'adaptation des typologies existantes aux nouveaux modes d'habiter,
- Le respect des normes,
- La performance énergétique du bâtiment dans la relation aux coûts des investissements à réaliser et autour de priorités hiérarchisées comme suit : 1/performance thermique de l'enveloppe extérieure (isolation); 2/ efficacité et robustesse des équipements de chauffage, de production d'ECS et d'éclairage ; 3/ recours éventuels aux ENR,
- La qualité du logement et désormais la question de la qualité de l'air qui renvoie à l'utilisation de matériaux naturels ou biosourcés,
- La possibilité de proposer un espace extérieur aux logements, la végétalisation (lutter contre les îlots de chaleur), la biodiversité, la ville nourricière,
- Le recyclage des matériaux, le réemploi ...

Ces opérations de réhabilitations permettent par ailleurs de :

- Recycler de manière durable les immeubles (solidité et enveloppe) pour une période de trente années,
- Restaurer le caractère patrimonial des ensembles immobiliers étudiés.

A l'issue de la durée de portage et dans le cadre de sa convention qui le lie avec TONUS nu propriétaire, CDC Habitat Social, effectuera des travaux de remise en état de certains postes d'usure (sanitaires, entretien système de chauffage etc ...) afin que Tonus puisse céder les biens dans un état très correct à des accédants à la propriété. Ce poste est compris dans le bilan d'exploitation qui leur a permis de faire leur offre financière d'acquisition d'ULS.

5/ Contexte 2024 :

Quelques évolutions à la marge sont proposées :

- 3 logements initialement fléchés en Libre au 170 rue des Déportés à Armentières, seront finalement acquis par LMH en même temps que les 168 et 172 rue des Déportés, pour y réaliser une opération neuve. Ils sont basculés en 3 LLS dans la programmation.
- 2 logements en Acquis Améliorés au 28-30 rue du Faubourg des Postes à Lille ont été basculés vers 2 logements Libres, faute d'acquéreur dans une configuration peu prisée par les bailleurs sociaux, avec un rez de chaussée d'activité ou à usage commercial.
- 1 immeuble au 136 rue de Déportés en Accession Sociale à la propriété, travaux à faire par l'acquéreur, qui sera proposé en produit Libre. Le fléchage ne correspond pas au profil d'un accédant (deux ans de commercialisation et un nouveau projet), les travaux de réhabilitation étant trop importants et ne pouvant être supportés que par un investisseur qui peut défiscaliser et rendre économiquement faisable l'opération.
- 1 immeuble au 343 rue Jules Guesde à Roubaix qui avait fait l'objet d'un refléchage vers une démolition reconstruction, il était réservé pour CDC Habitat en couplage avec l'opération neuve en front de Parc au Pile, mais CDC habitat a décliné, une opération individuelle avec les contraintes réglementaires et la conjoncture actuelle ne permettant pas d'équilibrer l'opération (voir ci-après). L'immeuble n'étant pas encore démoli, il est proposé de la conserver, d'étudier une réhabilitation de 2 logements en LLS Acquis amélioré, sous MOA SPLA.

En synthèse : les évolutions de programmation entre l'avenant n°2 et les propositions successivement validées en revues de projet partenariales, la dernière datant du 4 juin 2024 :

Avenant n°2 ANRU	Restructuration-nb de logements produits					
	LLS	LCS privé	Acc Soc	ULS puis AS	Libre	Sous total
Armentières	6	0	9	0	8	23
Houplines	31	4	5	0	7	47
Lille	15	0	3	0	2	20
Roubaix	1	12	32	0	12	57
Tourcoing	7	0	6	0	7	20
Wattrelos	6	0	3	0	4	13
TOTAL	66	16	58	0	40	180
	37%	9%	32%		22%	
	46%					

Proposition de programmation 2024 24 06 2024	Restructuration-nb de logements produits					
	LLS	LCS privé	Acc Soc	ULS puis AS	Libre	Sous total
Armentières	9	0	8	2	4	23
Houplines	32	4	2	5	6	49
Lille	2	0	3	0	4	9
Roubaix	13	2	24	6	15	60
Tourcoing	8	0	9	0	5	22
Wattrelos	10	0	3	0	4	17
TOTAL	74	6	49	13	38	180
	41%	3%	27%	7%	21%	
	44%		34%			

B / LA COMMERCIALISATION DES PROGRAMMES NEUFS : DES PETITS PROGRAMMES EN DENT CREUSE

À fin 2022, 100% des programmes de constructions neuves étaient pré-commercialisés sur l'ensemble des sites.

En 2024, on constate sur Wattrelos, que les droits à construire ont été vendus et les constructions neuves livrées par KIC, mandataire d'un groupement avec Vilogia SA et Vilogia Premium.

Le lot neuf d'Houplines et les lots 3, 4, 5, et 6 d'Armentières sont sous compromis avec Maisons et Cités, et doivent être réitérés fin juin 2024.

Un compromis a été signé en 2022 avec KIC mandataire, sur le site de Tourcoing.

Un protocole d'accord a été signé également avec KIC sur Lille.

Et sur Roubaix, les bailleurs sociaux Habitat des Hauts de France, 3 F Notre Logis, LMH et CDC Habitat avaient réservé les différents lots à construire.

Cependant, entre 2021 et 2024, la conjoncture économique et bancaire, mais aussi des difficultés techniques ont émergé, remettant en cause les conditions de commercialisation et nécessitant de retravailler la programmation et les calendriers, sur l'ensemble des sites, sauf Wattrelos qui est livré.

1/ Sur Armentières

Abandon d'un bailleur social à l'automne 2022 qui s'était engagé pour construire une vingtaine de logements sur les lots 1 et 2 (programmation mixte Livre – PSLA – LLS).

Les contraintes constructives liées aux aléas techniques découverts à la démolition (des semelles de construction déportées et nécessité de poser des micropieux très profonds) ont justifié la réalisation d'une nouvelle étude de capacité, technique, financière, programmatique et paysagère pour relancer la commercialisation sur ces lots en février 2024.

- En mai 2024, un promoteur a répondu à la consultation, proposant de construire **20 logements en LLI** et une cellule d'activité en rez de chaussée, sur le seul lot n°1.

Sous réserve de la confirmation de leur comité d'investissement (finaliser le montage avec un porteur de projet pour le local d'activité).

- Le lot 2 est remis en commercialisation en juin 2024 sur le site de La fabrique et sur les réseaux pour trouver un preneur et y réaliser une construction à usage d'habitation.

2/ Sur Roubaix

En 2017, la SPLA avait lancé un AMI auprès de bailleurs sociaux pour co-construire les fiches de lots et permettre des projets réalisables et partagés. 3 bailleurs s'étaient engagés : 3F notre Logis, LMH et Partenord. A l'issue de ce travail, seuls 3F Notre Logis et LMH avaient fait des offres d'achat des emprises à construire (pour respectivement 39 et 28 logements dont 8 PSLA).

En parallèle, le volume de logements neufs à construire, avait évolué dans la convention ANRU, et la commercialisation ajustée en 2020. En effet, un îlot avait été gelé dans l'objectif d'y réaliser un projet d'habitat participatif. Ce projet a été abandonné par la Ville. L'emprise démolie devant être impérativement reconstruite, pour des raisons urbaines et économiques, l'ANRU avait alors indiqué que le nombre de logements neufs supérieurs à celui acté dans l'avenant n°2 ne devait pas être des logements sociaux (86 dans l'avenant – 94 aux fiches de lots).

Aussi, le programme NPNRU sur le Pile, en continuité du PMRQAD s'était enclenché, en juxtaposition d'une emprise à reconstruire de 4 logements à l'angle des rues Monge/Guesde et qui dans la temporalité, aurait pu être intégrée au programme NPNRU (cohérence de traitement, de programmation et de reconstruction d'un ensemble homogène) = avis favorable d'un CE ANRU NPNRU en ce sens. Ces 4 logements étaient sortis du PNRQAD.

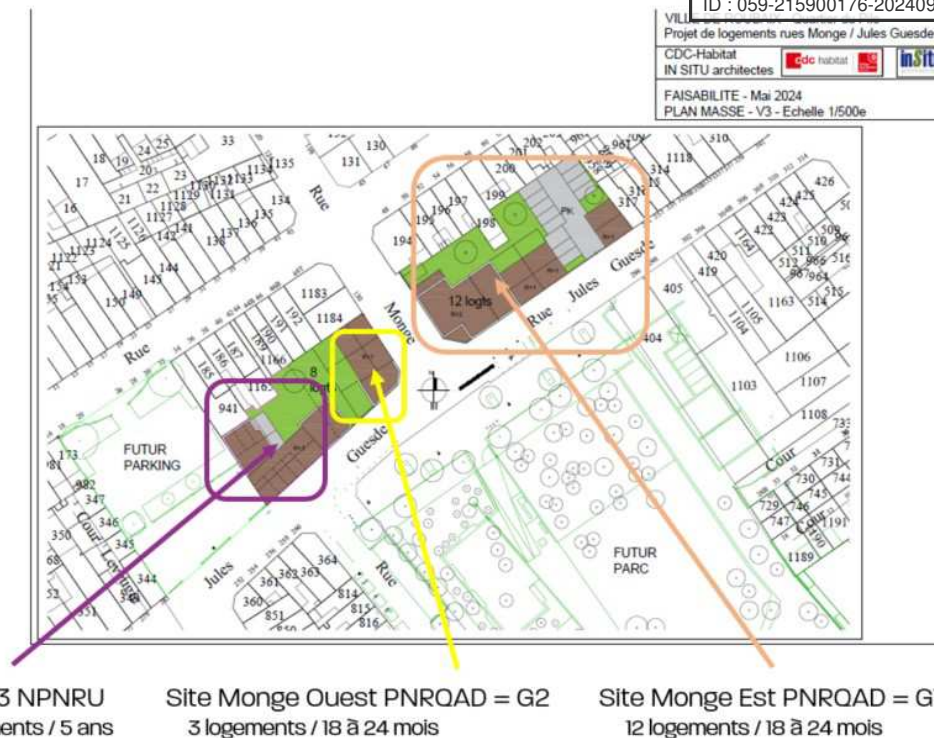
Entre 2022 et mi 2024 :

- Habitat des Hauts de France s'est porté acquéreur d'une partie du dernier lot à commercialiser, pour y réaliser 14 logements dont 10 en béguinage (PLUS et PLAI). En 2023, faute de projet économiquement viable au vu de l'appel d'offres infructueux de 2022, HHF a proposé de rationaliser le projet (Permis de Construire Modificatif en cours d'instruction) et d'ajouter 1 logement dans le béguinage.

- Il restait à commercialiser 10 logements en 3 lots : en face du Parc de la Teinturerie (angle Guesde/Monge ouest) 8 logements « autres que sociaux », un logement à l'angle des rues Franklin/Babylone et le 343 rue Jules Guesde. Les bailleurs déjà présents sur site ont été sollicités pour les intégrer à leur programme mais ils ont tous refusé.

Dans le cadre du partenariat construit avec CDC Habitat pour la commercialisation de 13 réhabilitations en ULS dans le diffus, CDC Habitat s'était engagé en 2022, à racheter les parcelles à construire, pour y réaliser des Logements Locatifs Intermédiaires.

En mai 2024, CDC sur la base d'une étude de faisabilité de son maître d'œuvre, a indiqué devoir densifier sa programmation et ne pouvoir poursuivre son engagement sur les 2 individuels projetés. Il propose 15 logements LLI, 12 sur le site Est de l'îlot Guesde Monge (G1) et 3 sur le site ouest (G2), demandé à être rattaché au NPNRU dans une précédente étape d'évolution. On en revient ainsi au périmètre initial du PNRQAD sur cet îlot.



- Sur le lot Est réservé par LMH : la préparation des PC en ateliers avec la Ville, l'ABF et les maîtrises d'œuvre ont amené LMH à proposer une densification, une évolution et une diversification des produits de sortie pour rendre le projet viable. Le projet projeté étant de meilleure qualité, les partenaires ont proposé de retenir cette proposition de passer de 28 logements (20 PLUS PLAI et 8 PSLA) à 35 logements (20 PLUS PLAI, 11 PLS et 4 LLI).

3/ Sur Tourcoing

Le groupement constitué par KIC-Vilogia-Vilogia premium s'est désisté début 2024. Dans la recherche de solution pour trouver un nouveau client, une piste s'est dégagée avec LMH en juin 2024, qui propose de réaliser 6 LLS (PLUS-PLAI) comme prévu, de conserver 5 PSLA sur les 7 prévus, et de transformer les 11 logements Libre et les 2 PSLA restant en LLI (soit 13 LLI). Dans le cas où les PSLA ne pourraient pas être commercialisés, LMH prend l'engagement de les basculer en LLI.

4/ Sur Lille

Une modification dans le groupement proposé lors de la commercialisation groupée des sites de Wattrelos (livré), Lille et Tourcoing, a été actée en juin 2024. C'est finalement LMH qui se portera acquéreur des 15 logements en LLS (5 PLS, 5 PLAI et 5 PLUS) + 3 cellules commerciales, réalisés en VEFA par KIC, qui lui-même, assurera la construction de 34 logements Libre, 3 cellules commerciales et 41 logements en accession sociale par le biais de l'OFS MEL en BRS, qui est le mode de production demandé par la Ville de Lille pour l'accession sociale à la propriété.

Sur la nature des évolutions des produits de sortie :

Les produits en LLI et en PLS n'étaient pas identifiés dans les types de produit de sortie dans la convention d'origine, ni dans les deux avenants.

Il est nécessaire d'adapter la programmation habitat. Cette nouvelle offre répond :

- à la demande de l'ANRU de limiter la production de logements sociaux, notamment sur le Pile en cas d'augmentation du nombre de logements produits par rapport à l'avenant n°2 à la convention ANRU
- à une mixité d'offre plus élargie sur les quartiers

- à l'absolue nécessité de commercialiser les terrains concession pour qu'ils puissent être reconstruits et contribuer au retournement d'image indispensable à la requalification durable des quartiers.

Synthèse des évolutions de la programmation neuve :

Avenant n°2 ANRU	Construction-neuve nb de logts						
	LLS	PLS	LLI	PSLA	Acc maitrisée	Libre	Sous total
Armentières	22	0	0	9	0	4	35
Houplines	3	0	0	0	0	0	3
Lille	9	0	0	33	0	28	70
Roubaix	78	0	0	8	0	0	86
Tourcoing	6	0	0	6	0	9	21
Wattrelos	15	0	0	8	0	10	33
TOTAL	133	0	0	64	0	51	248
	54%	0%	0%		26%		21%

Proposition de programmation 2024 24 06 2024	Construction-neuve nb de logts						
	LLS	PLS	LLI	PSLA / OFS-BRS	Acc maitrisée	Libre	Sous total
Armentières	17	0	20	0	0	0	37
Houplines	4	0	0	0	0	0	4
Lille	10	5	0	41	0	34	90
Roubaix	75	11	19	0	0	0	105
Tourcoing	6	0	13	5	0	0	24
Wattrelos	15	0	0	8	4	10	37
TOTAL	127	16	52	54	4	44	297
	43%	5%	18%		20%		15%

C/ ZOOM SUR LA PRODUCTION GLOBALE DE LLS (PLUS PLAI) : + 2 LOGEMENTS

Globalement, la part de LLS (en neuf et en Acquis Améliorés) produite reste stable, voire en légère baisse, entre l'avenant n°2 et la proposition actuelle (passant de 46% à 44%). On constate toutefois des variations importantes par site :

Sur la seule part de LLS (PLUS PLAI) à destination de bailleurs sociaux institutionnels :

	Neuf	Réhab	TOTAL
Armentières	-5	3	-2
Houplines	1	1	2
Lille	1	-13	-12
Roubaix	-3	12	9
Tourcoing	0	1	1
Wattrelos	0	4	4
Total	-6	8	2

Sur Armentières : l'évolution de la programmation neuve sur le lot 1 en 100% LLI (-5) est contrebalancée par le refléchage de 3 logements de Libre en LLS, intégrant une opération d'envergure portée par LMH en démolition reconstruction neuve de 3 immeubles.

Sur Houplines : la production augmente de 2 logements en réhabilitation, car deux immeubles ont été divisés en 2 logements chacun. Il n'est pas souhaitable de créer de copropriété au sein d'un petit immeuble de 2 unités, les logements en Acquis Améliorés ont donc été fléchés sur le même produit de sortie.

Sur Lille : basculement important de la production de logements réhabilités (- 13 Acquis Améliorés) en logements neufs, au vu de l'état des immeubles trop dégradés. Afin de :

- travailler à une mixité de production de logements notamment au vu du volume de logements sociaux produits à l'échelle du quartier de Lille Sud et pas seulement du périmètre restreint du PNRQAD,
- commercialiser des biens mixtes (logements et commerces) qui ne correspondent pas au modèle des bailleurs sociaux,
- permettre plus d'accessions à la propriété par le biais du dispositif BRS-OFS,
- maintenir les équilibres économiques pour le groupement de constructeur/bailleur, toute la programmation prévue en réhabilitation n'a pas été reportée vers du LLS en programmation neuve.

Sur Roubaix :

- Réduction de 3 logements LLS en programmation neuve au profit d'une proposition en LLI qui offre une meilleure mixité sociale et permet de terminer la commercialisation des lots neufs.

- Basculement de 12 Locatifs Sociaux Privés en 10 LLS Acquis Améliorés : la production de logements sociaux dans le diffus, s'appuie sur une minoration foncière accordée aux bailleurs pour leur permettre de réaliser les investissements nécessaires à une réhabilitation importante, de qualité et pérenne, en compensation d'un loyer plafonné, et d'une attribution à des locataires aux ressources modestes voire très modestes.

Or, l'EPF n'a pas été en mesure d'accorder les minorations foncières aux bailleurs privés qui conventionneraient leur logement. Il exige en effet, une durée de conventionnement pour les bailleurs privés égale à la valeur de la minoration, calculée sur la différence entre la valeur du loyer de marché et la valeur minorée consentie. Ce qui nous amenait à des durées de conventionnement allant jusque 49 ans, impossible à exiger d'un bailleur privé (et impossible à encadrer).

Nous avons pu commercialiser 2 biens en LCS privé, car acquis par la SPLA en direct et non par l'EPF.

Il a alors été proposé de commercialiser les logements locatifs sociaux acquis par l'EPF dans le diffus à des bailleurs sociaux dans le cadre des Acquis Améliorés.

- Faute de client sur un bien très onéreux mais qui a un impact urbain important, décision de ne pas le démolir comme projeté dans le cadre des réfléchages, de le maintenir finalement en volet diffus, et de le basculer de 1 Libre en 2 LLS pour entrer dans un bilan économiquement réalisable.

Sur Tourcoing : deux logements de courée devaient être regroupés en un seul plus grand logement. Le bailleur social a souhaité demeurer sur une configuration de 2 logements qui correspondait plus à ses besoins, aux préconisations de son service de gestion locative, dans un contexte de cour et de financement permettant d'équilibrer l'opération.

Sur Wattrelos : la programmation est passée de 21 logements à 24 logements au total.

- 4 logements de courées devaient être regroupés en 2 logements mais aucun bailleur social n'a souhaité de type de produit, trop grand pour les familles qu'il envisageait d'y installer, en courée. Nous sommes revenus à une configuration de 1 logement / 1 logement.

- Opportunité d'acquérir 1 dernier logement dégradé qui a été fléché à la demande de la Ville en Acquis Amélioré.

ANNEXE 2 – PROGRAMMATION HABITAT ACTUALISEE

Rappel de la programmation habitat de l'avenant 2 (2018)

Avenant n°2 ANRU	RO nécessaire *	Restructuration-nb de logements produits						Construction-neuve nb de logts							TOTAL recyclage + neuf								LLS éligible RO		
		LLS	LCS privé	Acc Soc	ULS puis AS	Libre	Sous total	LLS	PLS	LLI	PSLA	Acc maîtrisée	Libre	Sous total	LLS	PLS	LLI	LCS privé	Acc Soc	Acc maîtrisée	Libre	TOTAL	LLS	LCS (privé Anah)	Total
Armentières	27	6	0	9	0	8	23	22	0	0	9	0	4	35	28	0	0	0	18	0	12	58	28	0	28
Houplines	17	31	4	5	0	7	47	3	0	0	0	0	0	3	34	0	0	4	5	0	7	50	34	4	38
Lille	63	15	0	3	0	2	20	9	0	0	33	0	28	70	24	0	0	0	36	0	30	90	24	0	24
Roubaix	107	1	12	32	0	12	57	78	0	0	8	0	0	86	79	0	0	12	40	0	12	143	79	12	91
Tourcoing	19	7	0	6	0	7	20	6	0	0	6	0	9	21	13	0	0	0	12	0	16	41	13	0	13
Wattrelos	21	6	0	3	0	4	13	15	0	0	8	0	10	33	21	0	0	0	11	0	14	46	21	0	21
TOTAL	254	66	16	58	0	40	180	133	0	0	64	0	51	248	199	0	0	16	122	0	91	428	199	16	215
		37%	9%	32%		22%		54%	0%	0%		26%	21%		46%			4%	29%	0%	21%				
		46%													LLS + LCS privé		50%			29%					

Comptabilisés en RO	neufs + AA		
LLS	199	215	
LCS privés	16		
PSLA dans la limite de 20% de la RO	51	51	
	266	266	

Ok par apport aux 254



Programmation habitat du présent avenant simplifié (2024)

Proposition de programmation 2024 24 06 2024	RO nécessaire *	Restructuration-nb de logements produits						Construction-neuve nb de logts						TOTAL recyclage + neuf								LLS éligible RO			
		PLUS PLAI	LCS privé	Acc Soc	ULS puis AS	Libre	Sous total	PLUS PLAI	PLS	LLI	PSLA/OFS-BRS	Acc maitrisée	Libre	Sous total	PLUS PLAI	PLS	LLI	LCS privé	Acc Soc	Acc maitrisée	Libre	TOTAL	LLS	LCS (privé Anah)	Total
Armentières	27	9	0	8	2	4	23	17	0	20	0	0	0	37	26	0	20	0	10	0	4	60	26	0	26
Houplines	17	32	4	2	5	6	49	4	0	0	0	0	4	36	0	0	4	7	0	6	53	36	4	40	
Lille	63	2	0	3	0	4	9	10	5	0	41	0	34	12	5	0	0	44	0	38	99	12	0	12	
Roubaix	107	13	2	24	6	15	60	75	11	19	0	0	105	88	11	19	2	30	0	15	165	88	2	90	
Tourcoing	19	8	0	9	0	5	22	6	0	13	5	0	24	14	0	13	0	14	0	5	46	14	0	14	
Wattrelos	21	10	0	3	0	4	17	15	0	0	8	4	10	25	0	0	0	11	4	14	54	25	0	25	
TOTAL	254	74	6	49	13	38	180	127	16	52	54	4	297	201	16	52	6	116	4	82	477	201	6	207	
		41%	3%	27%	7%	21%		43%	5%	18%	58		15%	42%		3%	11%	1%	24%	1%	17%				
		44%		34%						20%								25%							
														LLS + LCS privé		43%									

RO = nombre de logements constatés occupés lors de la 1ère visite de recyclage avant acquisition

Comptabilisés en RO	LLS neufs + AA	201	207
	LCS privés	6	
	PSLA dans la limite de 20% de la RO	51	
		258	
	Besoins	254	254

Ok par apport aux 254

	Ecart programmation 2024 / avenant n°2						
	PLUS-PLAI	PLS	LLI	LCS privé	AS	Libre	TOTAL
Armentières	-2	0	20	0	-8	-8	2
Houplines	2	0	0	0	2	-1	3
Lille	-12	5	0	0	8	8	9
Roubaix	9	11	19	-10	-10	3	22
Tourcoing	1	0	13	0	2	-11	5
Wattrelos	4	0	0	0	4	0	8
TOTAL	2	16	52	-10	-2	-9	49

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

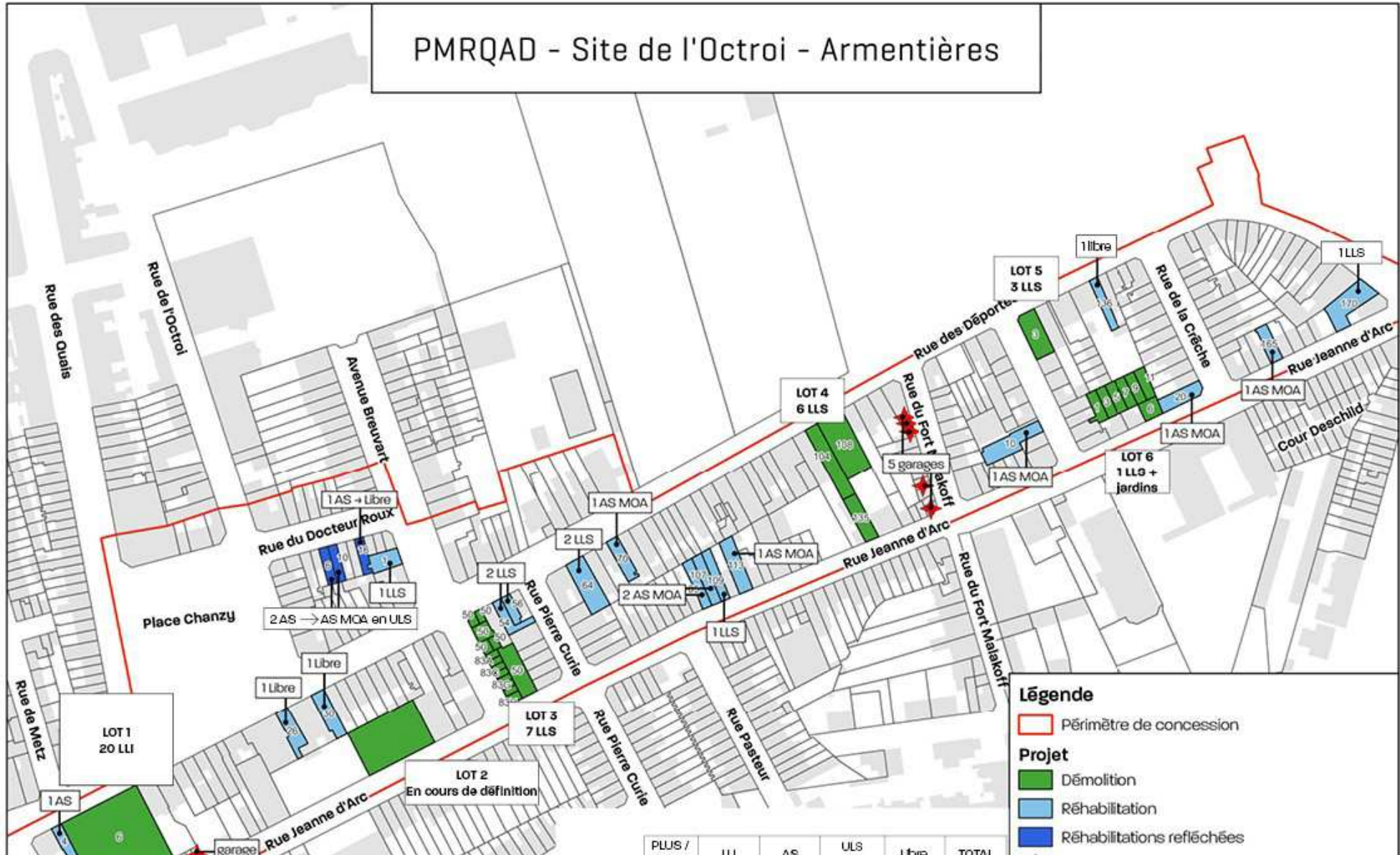
Publié le



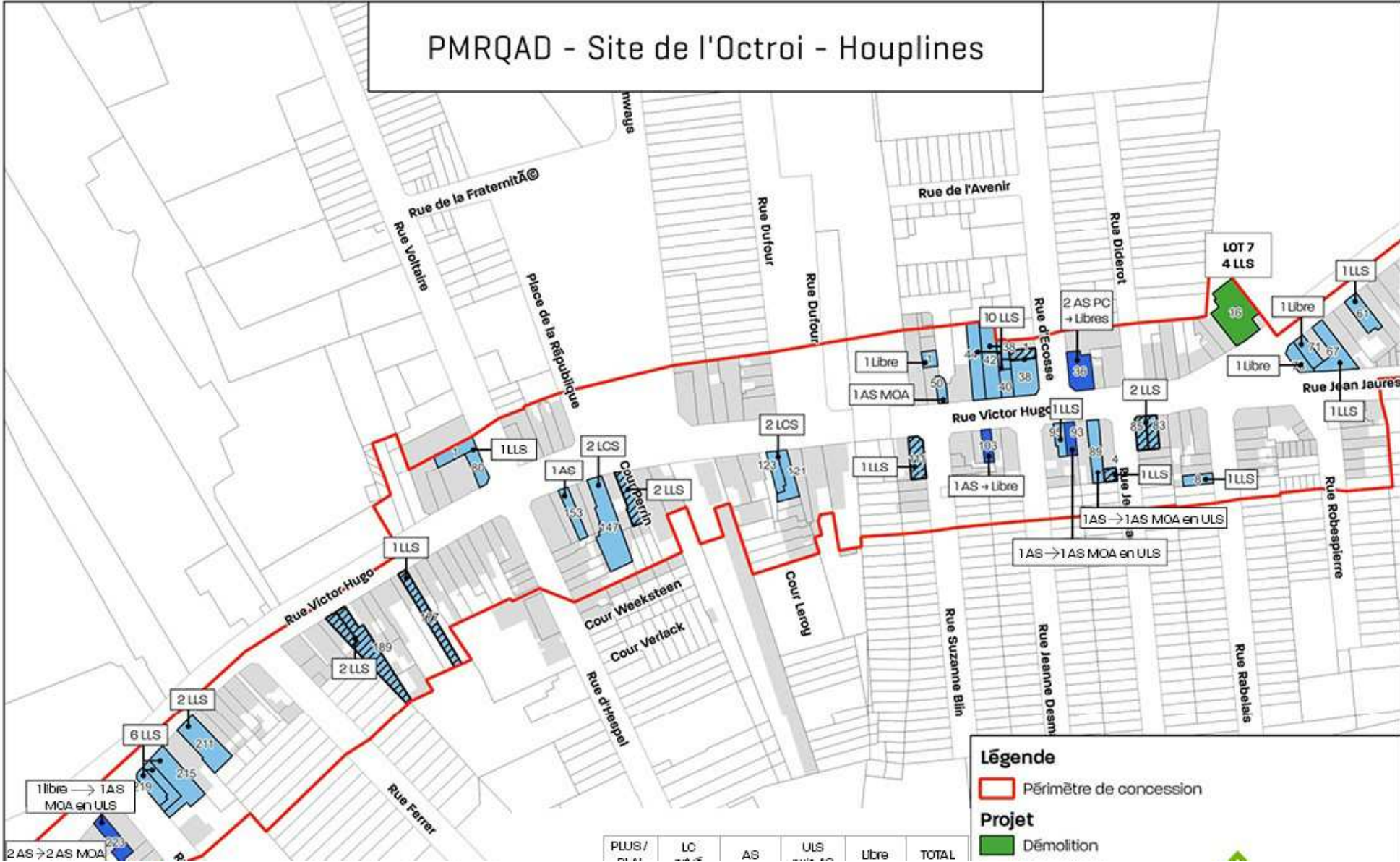
ID : 059-215900176-20240912-DE24116-DE

ANNEXE 3 – CARTOGRAPHIES PAR SECTEUR

PMRQAD - Site de l'Octroi - Armentières

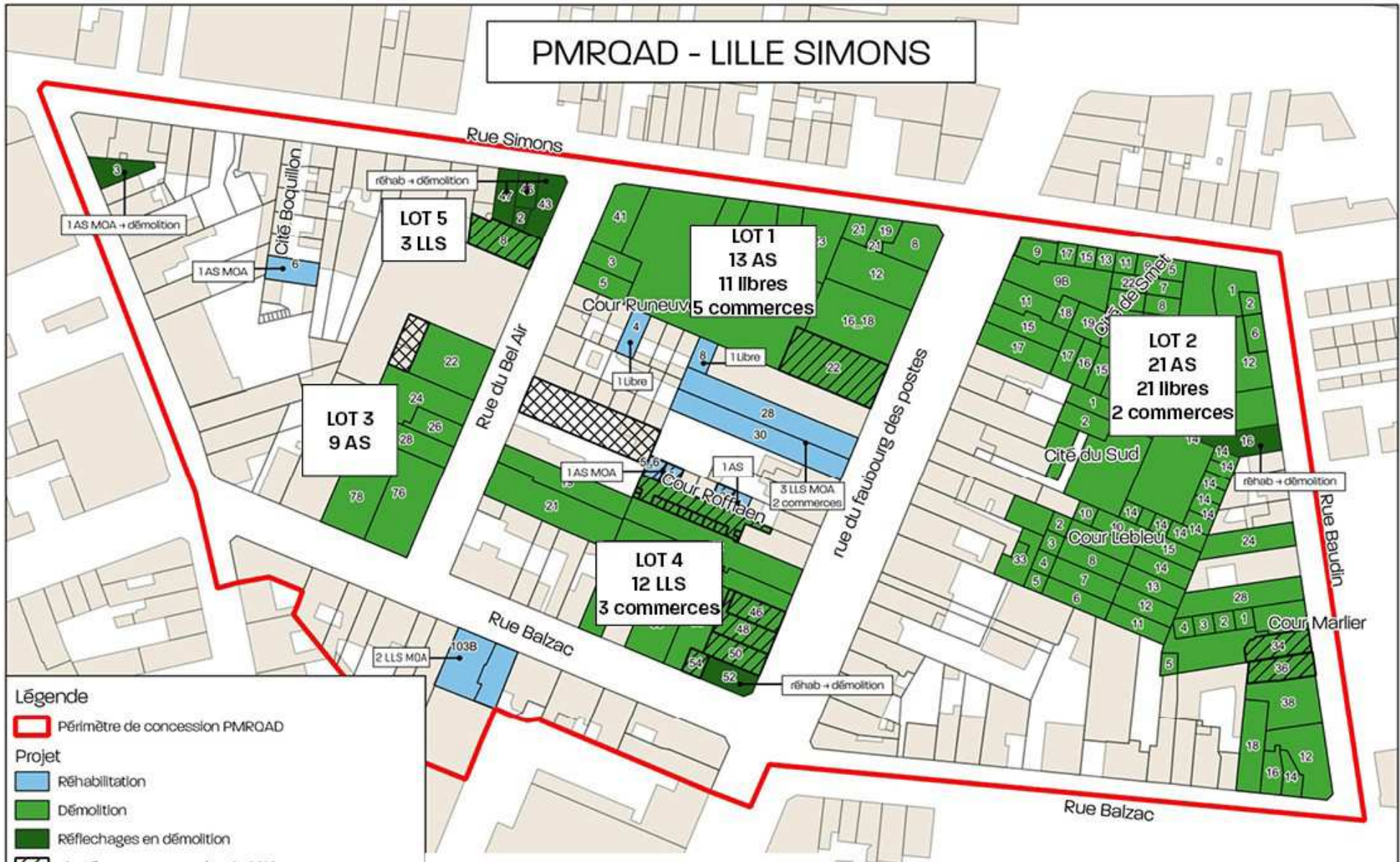


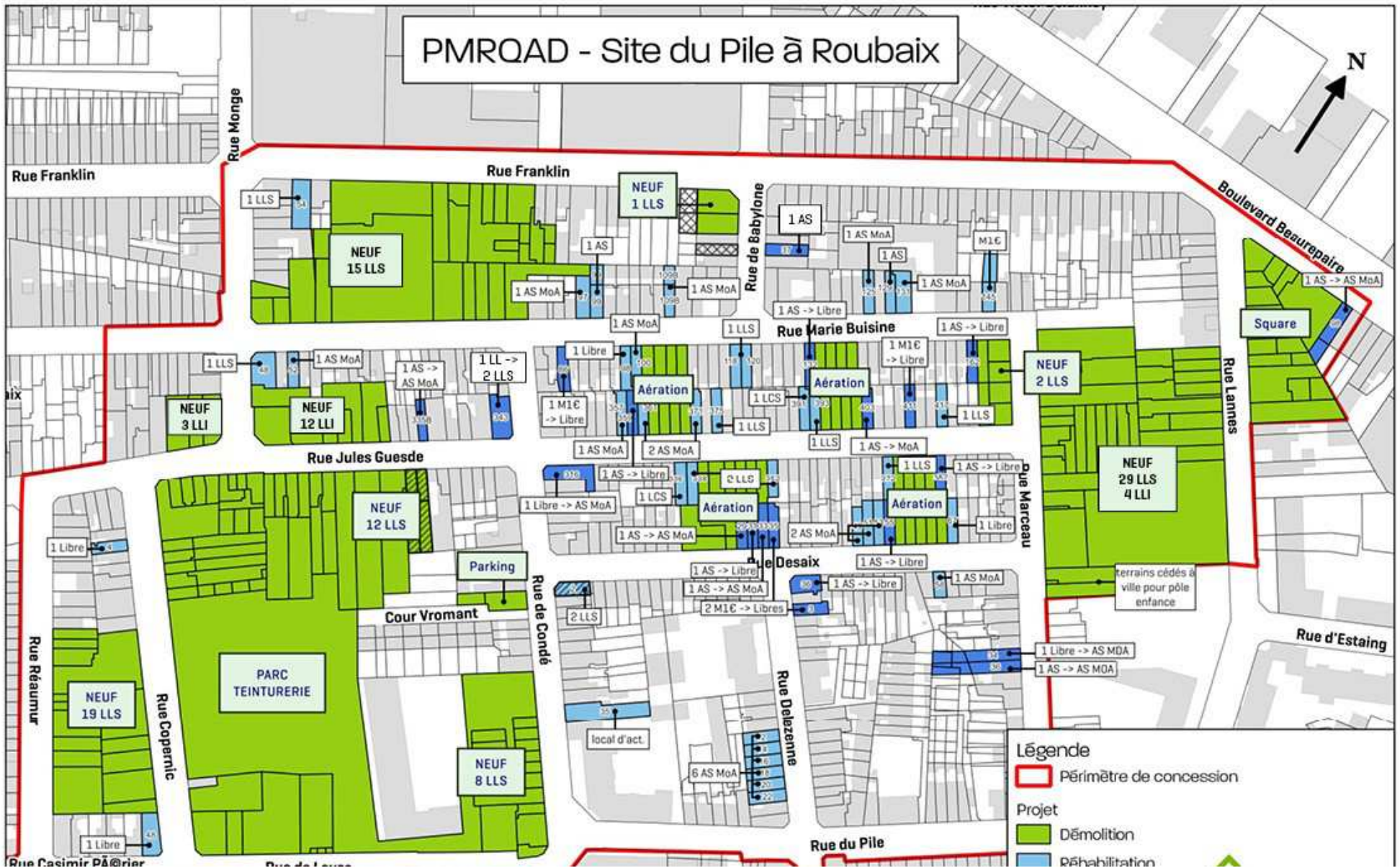
PMRQAD - Site de l'Octroi - Houplines



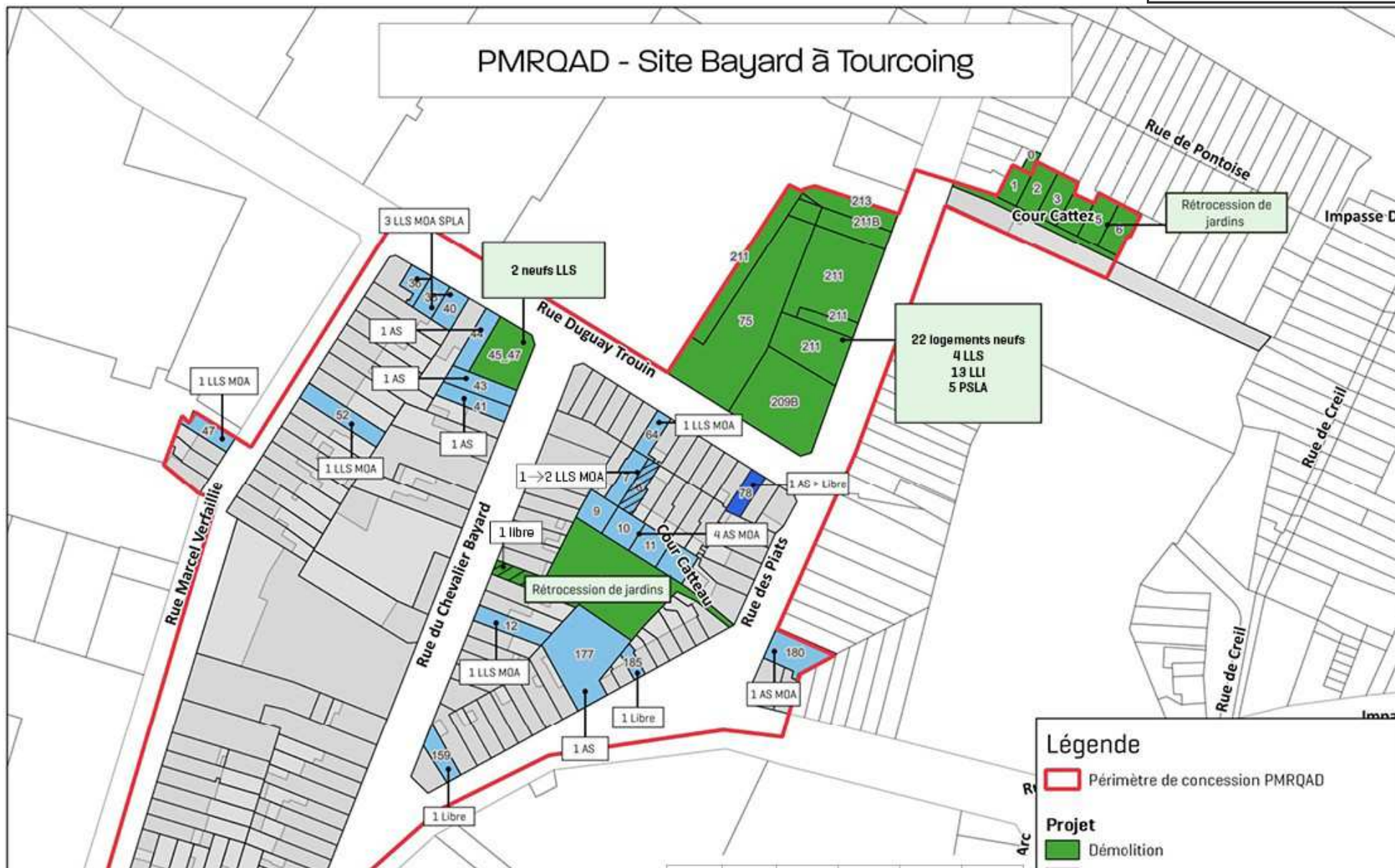
Légende
 Périmètre de concession
Projet
 Démolition

PLUS/ M	LC M	AS	ULS	Libre	TOTAL
------------	---------	----	-----	-------	-------





PMRQAD - Site Bayard à Tourcoing

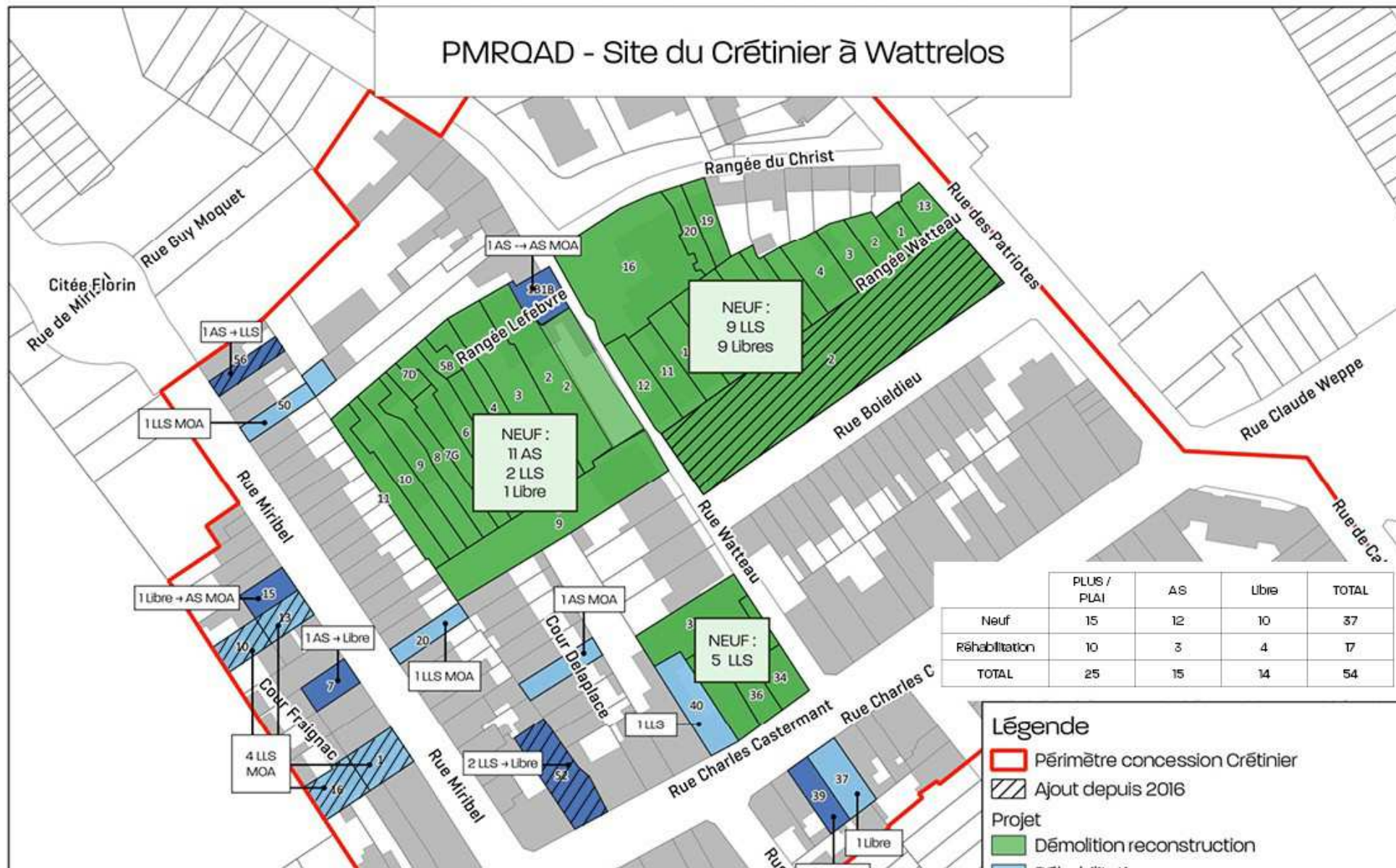


Légende

Périmètre de concession PMRQAD

Projet
 Démolition

PMRQAD - Site du Crétinier à Wattrelos



	PLUS / PLAI	AS	Libre	TOTAL
Neuf	15	12	10	37
Réhabilitation	10	3	4	17
TOTAL	25	15	14	54

Légende

- Périmètre concession Crétinier
- Ajout depuis 2016
- Projet
- Démolition reconstruction
- Réhabilitation

ANNEXE 4 – TABLEAU DES ÉVOLUTIONS À L'ADRESSE DES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

Ville	Quartier	Adresse	Type	Surface	Fléchage initial	Fléchage validé avenant n°7	Nb lgts
Roubaix	Pile	4 copernic	T3	68,70	LL	LL	1
Roubaix	Pile	34 Marceau	T4	83,20	LL	AS MOA	1
Tourcoing	Bayard	159 Piats	T4	93,50	LL	LL	1
Wattrelos	Crétinier	37 Castermant	loc+T4	176,00	LL	LL	1
Wattrelos	Crétinier	39 Castermant	T4	100,30	LL	LLS	1
Armentières	Octroi	30 Déportés	loc+T4	145,16	LL	LL	1
Armentières	Octroi	170 Déportés	3 T3	210,00	LL	LL	3
Houplines	Octroi	223 Victor Hugo	T4	112,00	LL	AS MOA	1
Roubaix	Pile	131 Marie Buisine	T4	113,10	AS MOA	AS MOA	1
Roubaix	Pile	12 Delezenne	T3	77,10	AS MOA	AS MOA	1
Roubaix	Pile	14 Delezenne	T3	77,10	AS MOA	AS MOA	1
Roubaix	Pile	16 Delezenne	T3	77,10	AS MOA	AS MOA	1
Roubaix	Pile	18 Delezenne	T3	77,10	AS MOA	AS MOA	1
Roubaix	Pile	20 Delezenne	T3	77,10	AS MOA	AS MOA	1
Roubaix	Pile	22 Delezenne	T3	77,10	AS MOA	AS MOA	1
Roubaix	Pile	49 Desaix	T3	82,00	AS MOA	AS MOA	1
Roubaix	Pile	51-53 Desaix	T3	82,00	AS MOA	AS MOA	1
Roubaix	Pile	52 Marie Buisine	T3	76,58	AS MOA	AS MOA	1
Roubaix	Pile	100 Marie Buisine	T2+	56,00	AS MOA	AS MOA	1
Roubaix	Pile	125 Marie Buisine	T3	80,15	AS MOA	AS MOA	1
Wattrelos	Crétinier	46 Castermant 7 deleplace	T3	51,85	AS MOA	AS MOA	1
Armentières	Octroi	113 Jeanne d'Arc	T4	114,20	AS MOA	AS MOA	1

Roubaix	Pile	36 Desaix	T4	108,00	AS PC	LL	1
Roubaix	Pile	359 Jules Guesde	T3	63,00	AS PC	LL	1
Roubaix	Pile	129 Marie Buisine	T4	77,70	AS PC	AS PC	1
Roubaix	Pile	132 Marie Buisine	T3	62,00	AS PC	LL	1
Roubaix	Pile	335 bis Jules Guesde	T3+	66,00	AS PC	AS MOA	1
Roubaix	Pile	36 Marceau	T4	84,00	AS PC	AS MOA	1
Roubaix	Pile	99 Marie Buisine	T4	94,90	AS PC	AS PC	1
Roubaix	Pile	162 Marie Buisine	T3	66,00	AS PC	LL	1
Tourcoing	Bayard	44 Duguay Trouin	T4	80,00	AS PC	AS PC	1
Tourcoing	Bayard	78 Duguay Trouin	T3	53,10	AS PC	LL	1
Wattrelos	Crétinier	56 Miribel	T4	83,90	AS PC	LLS	1
Wattrelos	Crétinier	7 Miribel	T3	60,20	AS PC	LL	1
Wattrelos	Crétinier	21 Watteau 1bis Lefebvre	T3	68,00	AS PC	AS MOA	1
Armentières	Octroi	4 Déportés	T4	85,20	AS PC	AS PC	1
Armentières	Octroi	136 Déportés	T4	94,60	AS PC	AS PC	1
Armentières	Octroi	6 dr Roux	T3	66,50	AS PC	AS MOA	1
Armentières	Octroi	10 dr Roux	T3	66,90	AS PC	AS MOA	1
Armentières	Octroi	16 dr Roux	T3	64,30	AS PC	LL	1
Houplines	Octroi	103 Victor Hugo	T3	54,69	AS PC	LL	1
Houplines	Octroi	153 Victor Hugo	T4	77,00	AS PC	AS PC	1
Houplines	Octroi	239 Victor Hugo	T4	124,00	AS PC	AS MOA	1
Houplines	Octroi	239 bis Victor Hugo	T3	95,00	AS PC	AS MOA	1
Houplines	Octroi	93 Victor Hugo	T3	63,00	AS PC	AS MOA	1
Houplines	Octroi	36 Victor Hugo	T2+T3	131,76	AS PC	LL	2
Wattrelos	Crétinier	52 Castermant	T4+T2	161,00	LLS	LL	2

Ville	Quartier	Adresse	Type	Surface	Fléchage initial	Fléchage validé avenant n°8	Nb lgts
Roubaix	Pile	343 Jules Guesde	local +T3	150,00	LL	neuf en LLI	1
Roubaix	Pile	37 babylone	T3+	72,00	AS PC	AS PC	1
Roubaix	Pile	67 Desaix	T3	65,00	LL	LL	1
Roubaix	Pile	316/318 Jules Guesde	T2+T6	47+133	LL	AS MOA	2
Wattrelos	Crétinier	15 Miribel	T3	59,62	LL	AS PC	1
Houplines	Octroi	73 Victor Hugo	T4	80,00	LL	LL	1
Roubaix	Pile	361 Jules Guesde	T3	60,00	AS MOA	AS MOA	1
Roubaix	Pile	371 Jules Guesde	T3	63,00	AS MOA	AS MOA	1
Roubaix	Pile	98 Beaufort	T3+	85,00	AS PC	AS MOA	1
Roubaix	Pile	29 Desaix	T3	65,00	AS PC	AS MOA	1
Roubaix	Pile	31 Desaix	T3	66,00	AS PC	LL	1
Roubaix	Pile	33 Desaix	T3	69,00	AS PC	AS MOA	1
Roubaix	Pile	55 Desaix	T3	62,00	AS PC	LL	1
Roubaix	Pile	382 Jules Guesde	T3	68,00	AS PC	LL	1
Roubaix	Pile	403 Jules Guesde	T3	62,00	AS PC	AS MOA	1
Roubaix	Pile	3 Delezanne	T3	71,00	M1€	LL	1
Roubaix	Pile	35 Desaix	T3	66,00	M1€	LL	1
Roubaix	Pile	411 Jules Guesde	T3	66,00	M1€	LL	1
Roubaix	Pile	86 Marie Buisine	T3	65,00	M1€	LL	1