



# AVENANT N°1 À LA CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAINT-BENOIT RIVE DROITE

## COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



# SOMMAIRE

**ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE..... 4**

**ARTICLE 2 : OBJET DE L'AVENANT..... 4**

**ARTICLE 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE..... 5**

**ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE ..... 34**

**ANNEXES ..... 34**



**Vu le règlement général de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de la renouvellement urbain (RGA NPNRU)**, en vigueur au jour de la signature du présent avenant,

**Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU** en vigueur au jour de la signature du présent avenant,

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par sa directrice générale,

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département<sup>1</sup>,

La commune de Saint-Benoit, représentée par son Maire Monsieur Patrice SELLY, ci-après désigné « le porteur de projet »

La Communauté intercommunale de la Région Est (CIREST), représentée par son président, Monsieur Patrice SELLY,

La Société Immobilière du Département de La Réunion (SIDR), représentée par son Directeur Général, Monsieur Laurent PINSEL,

La Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion (SHLMR), représentée par sa Directrice Générale, Madame Valérie LENORMAND,

La Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC), représentée par son Directeur Général, Monsieur Frédéric PILLORE,

Action Logement Services, représenté par son Directeur Régional Outre-Mer, Ibrahima Dia, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----

La Caisse des Dépôts

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

<sup>1</sup> Lorsque le projet de renouvellement urbain prévoit des opérations localisées dans un autre département que celui accueillant le siège de l'EPCI auquel est rattachée la convention, le préfet du département de localisation de ces opérations est également signataire de la convention.



## Article 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Saint-Benoît portant sur le quartier Rive Droite, et dont le dossier a été examiné par le comité d'engagement de l'ANRU en date du 5 septembre 2018 a été signée le 10 mars 2020.

Cette convention pluriannuelle peut faire l'objet de modifications au cours de son exécution conformément à l'article 7.2 du titre III du RGA NPNRU.

A ce jour, les ajustements mineurs déjà contractualisés sont les suivants :

| N° de l'avenant ou de l'ajustement mineur | Nature de l'avenant (ajustement mineur ou avenant) | Date du Comité d'Engagement | Date signature de l'ajustement mineur et de l'avenant | Description des modifications   |
|---|--|-----------------------------|---|---|
| 1   | Ajustement mineur                                  | /                           | 17/06/2022  | Changement de Maître d'ouvrage pour 5 opérations d'ingénierie<br>Création de 2 opérations<br>Modification du calendrier opérationnel prévisionnel pour 2 opérations |
| 2   | Ajustement mineur                                  | /                           | 30/03/2023  | Modification du calendrier opérationnel prévisionnel  |
| 3   | Ajustement mineur                                  | /                           | 23/11/2023  | Mise en conformité de l'article 5.2 et de l'annexe B2<br>Modification du calendrier opérationnel prévisionnel pour une opération d'ingénierie                       |

## Article 2 : OBJET DE L'AVENANT

L'objet du présent avenant consiste en l'intégration des évolutions suivantes :

- Mise en conformité de la convention initiale signée le 10/03/2020 avec la convention type en vigueur et le RGA en vigueur ;
- Intégration des évolutions prises en compte par voie d'ajustements mineurs ;
- Abandon des opérations suivantes :
  - o AMO pilotage du projet et aide à la décision
  - o Résidentialisation Labourdonnais 23
  - o Résidentialisation Labourdonnais 3
  - o Pôle d'activités ESS
  - o Allée Atalante
  - o Dojo
- Modification du programme conventionné sur les opérations suivantes :
  - o Ecole Girofles
  - o Aménagement du secteur Labourdonnais
- Création de nouvelles opérations :
  - o Démolition de la résidence Labourdonnais 21
  - o Minoration de loyers pour le relogement des ménages de Labourdonnais 21
  - o Création d'une salle multi-activités

Ces évolutions ont été examinées par le Comité d'Engagement du 13 septembre 2023.



### Article 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention mentionnée à l'article 1 du présent avenant et modifiée par les avenants successifs listés dans ce même article est modifiée dans les conditions ci- après :

Les articles non modifiés sont indiqués « sans objet ».

Dans les articles modifiés, l'ensemble de la rédaction est repris et les parties modifiées sont signalées par une police en **bleu** pour celles relevant de la mise en conformité avec le RGA en vigueur, et en **vert** pour celles relevant de l'évolution du projet de renouvellement urbain.

#### Article 3.1- Modification du préambule de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, des définitions, du titre I – « Les quartiers » et de l'article 1 du titre II – « Les éléments de contexte »

« *LES DEFINITIONS* » de la convention pluriannuelle sont modifiées et désormais rédigées comme suit :

- 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 la directrice générale 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** » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU et faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt « ANRU+ : innover dans les quartiers ») et/ou au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.
- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.



- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

**Le titre I « LES QUARTIERS »** est rédigé comme suit :

La présente convention porte sur 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 **référéncé « QPV 974025 Rive droite de Saint-Benoît »** ;

Le projet urbain développé sur ce quartier a l'ambition d'élargir le centre-ville de Saint-Benoît à la rive droite de la rivière des Marsouins. Il est ainsi dénommé : « centre-ville rive-droite de Saint-Benoît ».

Un plan de situation du périmètre du quartier d'intérêt national « **rive droite de Saint-Benoît** » est présenté en annexe A.

**L'article 1<sup>er</sup> « Les éléments de contexte » du titre II** est rédigé comme suit :

Sans objet.

**Article 3.2- Modification de l'article 2 du titre II – « Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain »**

**L'article 2.1 renommé « La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Une **orientation** aux enjeux transversaux sous-tend le projet NPRU :

**Ouvrir et changer l'image du quartier** par une programmation attractive et adaptée en s'appuyant sur les qualités présentes et futures du site. Afin de répondre à cette stratégie "volontariste" de renouveau de l'image du quartier, les objectifs sont :

- Amplifier le centre-ville en créant un centre-ville rive droite/rive gauche et valoriser ainsi une identité collective,
- Mettre en place une stratégie de reconquête de la frange littorale (port du Butor, sentier littoral, berges de la rivière des Marsouins)
- Valoriser les équipements publics existants et développer une qualité de services,
- Améliorer le cadre de vie, muter certains secteurs obsolètes afin de tendre vers une diversification de l'offre de logement,

L'orientation visant à développer l'activité économique et l'emploi sur le quartier autour de l'ESS, de l'agriculture urbaine et de l'économie horticole inscrite dans la convention initiale n'est plus d'actualité notamment suite à l'abandon du projet de pôle ESS. Le développement l'activité économique n'est pas oublié notamment avec la réservation d'un foncier à vocation économique sur l'îlot Girofles.

L'ensemble des actions et opérations inhérentes à la mise en œuvre du projet s'inscrivent dans deux stratégies distinctes mais complémentaires permettant de prendre en compte des besoins particuliers de chacun des 2 territoires :

### 1. Pour Labourdonnais et Beaulieu, une stratégie volontariste :



Une intervention volontariste, concentrée dans le temps et ciblée, en réponse aux dysfonctionnements cumulés sur ces secteurs :

- Sur les logements, au travers des réhabilitations pour agir sur la qualité de vie, et des démolitions pour permettre une déconcentration du parc social sur ce secteur et la recomposition urbaine en vue d'un changement d'image
- Sur les équipements pour offrir une réelle égalité des chances
- Sur l'espace public pour offrir aux usagers des conditions de déplacements optimales, et rompre ainsi l'isolement et le repli, réels ou ressentis.

2. **Pour Beaufonds**, une intervention sur le logement des résidences Amirale Bouvet et Alphée, et de Co-Construire avec les habitants un projet de proximité autour des espaces latents.

**L'article 2.2 « Les objectifs urbains du projet »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

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 de la stratégie volontariste**

Le renouveau et l'ouverture de la rive droite s'articule autour des 5 grandes thématiques, aux objectifs ciblés, **déclinés en opérations territorialisées.**

**Améliorer l'habitat et le cadre de vie, muter certains secteurs obsolètes afin de tendre vers une diversification de l'offre de logement.**

Les études de diagnostic ont démontré que l'état général du parc de logements implique de mobiliser tous les types d'intervention, en hiérarchisant les priorités.

1. Il s'agit **dans un premier temps** d'améliorer les conditions de vie des habitants dans leur logement, en cohérence avec le projet urbain, au travers :
  - d'interventions en **réhabilitation et résidentialisation** sur les résidences pour lesquelles le projet urbain, la qualité du bâti et de la cellule logement le justifient,
  - de **démolition** pour les opérations stigmatisantes pour le quartier, offrant une image urbaine négative, et présentant de plus un état de dégradation avancé.
2. **Parallèlement**, la réhabilitation du parc social permettra la remise sur le marché d'une cinquantaine de logements vacants.  
La vente de logements locatifs sociaux individuels permettra l'accession à la propriété pour des ménages du quartier dans un parcours résidentiel ascendant.
3. Enfin, en phase finale du temps de l'ANRU, quand les interventions menées sur le quartier auront amorcé le changement d'image attendu, et que le marché de l'immobilier en sera dynamisé, priorité sera donnée à la production d'une offre de logements susceptible d'apporter plus de mixité sociale sur le quartier.

**Amplifier le centre-ville en créant un centre-ville rive droite/rive gauche**

L'amplification du centre-ville côté rive droite constitue le premier axe stratégique pour l'ouverture et le changement d'image du secteur Labourdonnais Beaufonds. L'enjeu est d'amplifier/élargir le centre-ville actuel en prenant comme vecteur de développement l'axe Pompidou/Jaurès, et les rives de la rivière des Marsouins par la mobilisation du Parc Nelson Mandela en écho à l'espace de loisirs littoral en rive gauche.

**Mettre en place une stratégie de reconquête de la frange littorale**

Le sentier littoral et les berges de la rivière des Marsouins constituent un fort potentiel de renouvellement de l'image de la rive droite. Aujourd'hui en situation de latence, la stratégie de reconquête de cette frange littorale



doit s'inscrire dans la réflexion de valorisation du sentier littoral que la CIREST mène à l'échelle du littoral de l'Est.

La reconquête de la façade littorale répond à plusieurs enjeux pour le quartier :

- la révélation de la présence de l'Océan avec par exemple la multiplication des porosités visuelles, paysagères, piétonnes vers celui-ci ;
- la valorisation de la rivière des Marsouins, à l'aspect aujourd'hui majoritairement défensif (digues, murs, délaissés) et de l'îlet de l'embouchure, aux caractéristiques singulières (canaux à bichiques);
- l'intensification des activités sur les berges ou les rives ( Port Le Butor, Parc de Beaufonds, Parc Nelson Mandela...) en travaillant la complémentarité entre berges urbaines de la rive gauche et berges naturelles de la rive droite.
- l'amplification de l'attractivité touristique de Saint-Benoît en retrouvant une fenêtre portuaire sur la mer, par la réhabilitation du port de pêche.

La création de bassins de baignade en mer par la Région sur la façade littorale de Saint-Benoît inscrite dans la convention initiale n'est plus d'actualité.

### **Développer une trame viaire publique de qualité qui favorise les déplacements alternatifs**

La structuration viaire de la ville reflète une lecture aisée de la rive droite depuis les axes structurants mais une absence de lisibilité et de hiérarchie dans la trame secondaire, de desserte du quartier, avec notamment la présence de nombreux culs-de-sac.

Le traitement des espaces publics est majoritairement routier, représentant 80 à 90 % de l'emprise publique. Les parcours piétons sont donc généralement peu confortables, peu sécurisés, et peu lisibles.

Parmi les principaux points de blocage de la mobilité dans le quartier, la faiblesse des traversées entre rives de la Rivière des Marsouins est notable : les deux ponts qui enjambent la rivière sont engorgés et ne permettent pas de déambulation piétonne confortable.

Parmi les enjeux qui se dessinent pour un cadre de vie amélioré :

- l'affirmation d'une ville des courtes distances, laissant place au cabotage urbain, aux parcours doux,
- la hiérarchisation et une meilleure lisibilité des espaces traversés, notamment au niveau des entrées de ville,
- la requalification des rues avec un meilleur partage de l'espace quel que soit sa mobilité,
- le changement d'image et requalification d'espaces publics majeurs afin de donner plus d'aménités aux lieux de vie.

### **Valoriser les équipements publics existants et développer une qualité de services**

Le diagnostic mené sur les équipements a mis en exergue des dysfonctionnements et problèmes générant des besoins d'intervention sur l'ensemble des établissements scolaires à différents degrés, sur la plupart des plateaux sportifs, le gymnase et le dojo. Sur le plan culturel, il identifie la nécessité d'accompagner le développement du café culturel Bisik, ainsi que le manque de lieu de mémoire de l'histoire sucrière.

L'intervention sur les principaux équipements, de par les différentes actions qui vont être déployées (démolition reconstruction, déplacement, ouverture, remodelage) constitue un levier majeur pour impulser un dynamisme nouveau. La répercussion dans le quotidien des habitants et la vie de quartier va en outre être un marqueur social et fonctionnel fort de la mutation du quartier.

#### ➤ **Les objectifs de la stratégie « patiente »**

### **L'urbanisme transitoire**

Dans le double objectif d'utilisation d'espaces latents souvent dégradés et d'implication des habitants dans des actions d'aménagement et d'embellissement, plusieurs opérations d'urbanisme tactique seront menées sur le quartier de Beaufonds. On peut citer d'ores et les espaces latents du lotissement Duhal, qui pourront être valorisés par une scénographie soignée, réalisée en co-construction avec les habitants. Pour ce qui est de l'urbanisme transitoire, un certain nombre d'espaces stratégiques ont été identifiés :



- Le foncier de LABOUDONNAIS 22 suite aux démolitions.
- L'ex « Terrain Lallemand » le temps de la définition du projet à venir sur la parcelle.
- Les terrains jouxtant la « cité Bord de Mer à Beaufonds.

D'autres espaces latents pourront faire l'objet de ce type d'intervention dans le cadre de l'évolution du plan guide.

Les actions d'agriculture urbaine et d'amélioration de l'habitat privé inscrites dans la convention initiale ne sont plus d'actualité.

**L'article 2.3 renommé « Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine »** de la convention pluriannuelle est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

Sans objet.

### **Article 3.3- Modification de l'article 3 du titre II « Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet »**

**L'article 3.1 « Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

Sans objet.

**L'article 3.2 « Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

Suite aux démarches engagées par les différents porteurs de projet, les objectifs inscrits dans la convention initiale, labellisation éco-quartier et démarche d'économie circulaire, ne sont plus envisagés par manque notamment de moyen humain.

### **Article 3.4- Modification de l'article 4 du titre II « La description du projet urbain »**

**L'article 4.1 « La synthèse du programme urbain (éléments clefs) »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

La convention d'application du projet de renouvellement urbain porte sur 3 secteurs d'intervention inclus dans le périmètre du NPNRU dans un objectif ciblé de transformation du parc social fortement daté :

- **Le secteur Labourdonnais** qui porte l'enjeu d'amplification du centre-ville sur la rive droite et de changement d'image du quartier
  - La démolition de la résidence Labourdonnais 21 (32 logements) au profit d'une offre de logements neufs (maisons de ville en PLS),
  - La démolition de la résidence Labourdonnais 22 (69 logements locatifs sociaux) et la recomposition du foncier en cœur de quartier pour y regrouper les équipements (école, salle multi-activités) et accueillir de nouveaux logements (projet de résidence sénior et/ou étudiante à l'étude),
  - La restructuration et la relocalisation de l'école Girofles en cœur de quartier,
  - La création d'une salle multi-activités,
  - Le réaménagement du secteur.

Sur le secteur Labourdonnais, plusieurs interventions présentées en comité d'engagement sont en cours de révision et devront être précisées ultérieurement parmi lesquelles la localisation des contreparties foncières Action Logement, la destination des fonciers (résidence étudiante requestionnée, devenir du Score, localisation de la salle multi-activités etc.) et l'acquisition de certains fonciers (immeuble privé avec commerces en RDC).



- **Le secteur Beaulieu** (Europe / Fragrance) qui présente de gros enjeux en matière de réparation du parc social existant et de reconstitution des espaces extérieurs collectifs
  - o La démolition d'une partie de la résidence Europe (54 logements locatifs sociaux sur 95),
  - o **La réhabilitation et la résidentialisation des 142 autres logements de la résidence Europe,**
  - o La réhabilitation et la résidentialisation des résidences Fragrance (176 LLS) et Europe (41 LLS),
  - o Les aménagements à réaliser sur les emprises libérées.
  
- **La résidence Atalante**, fortement dégradée, et dont la requalification constitue le point de départ de la reconquête et de la dynamisation de la façade littorale. Les actions à mettre en œuvre :
  - o La suppression du porche par démolition de pour ouvrir l'opération sur la rue (2 LLS),
  - o La résidentialisation et la réhabilitation des bâtiments conservés (94 LLS).

4.1.1 - Les actions en faveur du logement et de la reconstitution de l'offre

**Elles ont pour objectif d'améliorer l'habitat et le cadre de vie, de faire muter les secteurs obsolètes afin de tendre vers une diversification de l'offre de logement.**

Spécifiquement sur le secteur de Labourdonnais, les actions de démolition sont également nécessaires à la recomposition urbaine du quartier.

✓ **Les démolitions**

157 logements au total seront démolis :

| Bailleur | Opération        | mise en service | nbre de lgts | logements démolis |
|----------|------------------|-----------------|--------------|-------------------|
| SIDR     | Labourdonnais 21 | 1971            | 32           | 32                |
| SIDR     | Labourdonnais 22 | 1971            | 69           | 69                |
| SHLMR    | Europe 1         | 1991            | 95           | 54                |
| SEMAC    | Atalante         | 2001            | 96           | 2                 |

✓ **Les réhabilitations**

492 logements feront l'objet d'une réhabilitation :

| Opération | Bailleur | Secteur       | Nbre de lgts |
|-----------|----------|---------------|--------------|
| Antiope   | SIDR     | Labourdonnais | 80           |
| Fragrance | SIDR     | Beaulieu      | 176          |
| Europe 1  | SHLMR    | Beaulieu      | 41           |
| Europe 2  | SHLMR    | Beaulieu      | 101          |
| Atalante  | SEMAC    | Labourdonnais | 94           |

✓ **Les résidentialisations**

687 logements font l'objet d'une opération de résidentialisation :

| Opération | Bailleur | Secteur       | Nbre de lgts |
|-----------|----------|---------------|--------------|
| Antiope   | SIDR     | Labourdonnais | 80           |
| Fragrance | SIDR     | Beaulieu      | 176          |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



|               |       |               |     |
|---------------|-------|---------------|-----|
| Europe 1      | SHLMR | Beaulieu      | 41  |
| Europe 2      | SHLMR | Beaulieu      | 101 |
| Atalante      | SEMAC | Labourdonnais | 94  |
| Amiral Bouvet | SIDR  | Beaufonds     | 110 |
| Alphée        | SHLMR | Beaufonds     | 85  |

#### 4.1.2 – les aménagements

Si certains des espaces aménagés sont à créer (place Labourdonnais, parc urbain des Girofles, desserte Europe), les autres relèvent d'un réaménagement.

Pour chacun d'eux, qu'il soit à créer ou à réaménager, les aménagements présentés ci-après seront principalement attentifs à :

- la fonctionnalité et la lisibilité des espaces : cela comprend non seulement le dessin de l'espace public même (largeur, matériaux, plantations...) mais aussi la clarté des enchaînements entre les différentes séquences et l'attention au traitement de la limite entre espace public et privé.
- la relation harmonieuse avec le cadre de l'habitat (résidentialisation, nouveaux programmes).

Les interventions concernées :

- ✓ **Secteur Labourdonnais (dont le programme pourra évoluer)**
  - réaménagement des espaces publics et voiries autour des nouvelles constructions (école Girofles, salle multi-activités, opération Action Logement),
  - construction de 101 logements .
- ✓ **Secteur Beaulieu**
  - requalification de la rue Raymond Barre, et de la desserte de l'opération Europe et de l'école Beaulieu,
  - requalification du parvis (par la SIDR dans le cadre de son opération de residentialisation) et du parc de l'opération Fragrance (par la Ville).

#### ✓ Aménagements non financés par l'ANRU

Il s'agit d'opérations réalisées pour impulser le changement d'image et développer une offre touristique dans le centre-ville Rive Droite, financées par les partenaires Région Réunion et CIREST :

- La requalification de la rue Amiral Bouvet,
- La requalification de la partie de l'axe J. Jaurès (transport en site propre),
- L'aménagement du Parc Nelson Mandela.

L'intervention sur les rues Amiral Bouvet et Jean Jaurès, axes majeurs du quartier NPNU, participe du travail sur de requalification et de hiérarchisation des espaces publics.

Le sentier littoral, la requalification des rues Labourdonnais et de la Marine, l'élargissement du pont de la rivière des marsouins pour du mode doux et les interventions d'agriculture urbaine et horticole ne sont pas programmées à court-terme.

#### 4.1.3 - Les interventions sur les équipements publics de proximité

- ✓ **Secteur Labourdonnais :**
  - Construction de la nouvelle école Girofles en cœur de quartier



- Construction d'une salle multi-activités en remplacement du dojo municipal

#### 4.1.4 –L'immobilier à vocation économique

En termes de développement économique, le projet de renouvellement urbain met en avant l'économie sociale et solidaire, déjà bien engagée sur le quartier et que l'apport de l'agriculture urbaine viendra conforter.

##### ✓ **Secteur Labourdonnais :**

- Si plusieurs pistes programmatiques sont à l'étude (ludoparc, cité artisanale, maison de santé), le devenir du supermarché SCORE Labourdonnais, en perte de rentabilité économique depuis plusieurs années et fermé depuis les événements de décembre 2018, reste à préciser.

Les opérations spécifiques au volet humain concernant notamment l'économie sociale et solidaire et l'agriculture urbaine mises en œuvre dans le cadre de l'AMI ECU saison 2 de l'ADEME et inscrites dans la convention initiale ne sont plus d'actualité.

**L'article 4.2 « La description de la composition urbaine »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

##### ✓ ***Un centre-ville rive droite/rive gauche, permettant de valoriser une identité collective***

Le travail de reconnexion des rives droite (limites du qpv) et gauche de la rivière des marsouins permettra de créer un centre-ville élargi au secteur Labourdonnais.

Les études complémentaires menées sur ce secteur ont abouti à un scénario d'aménagement basé sur la libération du foncier en cœur de quartier et la constitution de 4 pôles :

- Un pôle éducatif autour de la nouvelle école Girofles relocalisée en lieu et place de l'ex-bâtiment A Labourdonnais 22,
- Un pôle sportif sur le foncier du dojo qui sera déconstruit au profit d'une salle multi-activités,
- Un pôle habitat (localisation à préciser) où seront développées des opérations de diversification en faveur de la mixité sociale,
- Un pôle culturel intégrant les acteurs culturels du territoire (MJC, théâtre des bambous, café BISIK) sur l'îlot Girofles au Sud.

L'aménagement des espaces publics, objet de cet avenant, se concentre sur les trois premiers pôles situés au cœur du quartier pour créer une nouvelle place qualitative qui contribuera à la lisibilité et à l'accessibilité des nouveaux équipements et sur la requalification des voiries desservant les nouveaux lots.

##### ✓ **La reconquête de la frange littorale**

Les 2 équipements phare de la stratégie de reconquête du littoral, le parc Nelson Mandela requalifié et le sentier littoral aménagé, seront directement connectés au cœur de quartier du fait des interventions sur l'espace public, mettant en lien le quartier, l'océan et la rivière des marsouins. La façade littorale sur la rue Amiral Bouvet, de l'opération Atalante jusqu'au Butor, qui présente un potentiel d'urbanisation à moyen /long terme par maîtrise foncière et reconstruction des friches urbaines existantes, est susceptible d'accueillir à long terme des programmes de logements en diversification, ainsi que de l'activité touristique dans un environnement naturel préservé et valorisant, avec par exemple l'introduction d'un programme hôtelier.

La rivière des marsouins et notamment son embouchure sera revalorisée du fait des pratiques ludiques et de loisirs sur ses berges

##### ✓ **Le Secteur Beaulieu**



La restructuration de l'espace public - qui accompagnera l'intervention sur les opérations de logements sociaux (requalification de la rue Raymond Barre, voie principale du secteur ainsi que la mise en réseau des espaces collectifs d'Europe et Fragrance et des équipements), donnera au quartier une nouvelle image urbaine d'un secteur interconnecté et relié au centre-ville.

Les études de conception sont en cours sur le secteur Beaulieu. A ce stade, elles concluent à la non-intégration de la gare routière et de la Trésorerie Générale dans le projet de recomposition urbaine du quartier.

Le développement d'une agriculture urbaine « d'ensemencement » sur les emprises disponibles inscrit à la convention initiale n'est plus programmé.

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

**L'article 4.3 « La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Au regard des 153 démolitions prévues, de la faible tension de la demande sur les attributions dans le parc social et de l'absence d'une programmation en logements locatifs sociaux, il n'est pas programmé de reconstitution de l'offre locative sociale. La non-reconstitution de l'offre démolie pour Labourdonnais 21 a été validé par le Comité d'Engagement du 13 septembre 2023.

✓ **La programmation hors périmètre NPNRU**

Les données de la Programmation Pluri-Annuelle de logements sociaux du 21 Novembre 2019 font état de la programmation suivante :

2025 : 36 LLS et 46 PLS

2026 : 40 LLS

**Article 3.5- Modification de l'article 5 du titre II « La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité »**

**L'article 5.1 « La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

✓ **L'accession à la propriété**

Les 48 logements individuels de Labourdonnais 3 feront l'objet d'une vente à leurs occupants leur permettant d'avancer dans leur parcours résidentiel.

✓ **La construction de logements en diversification**

Le projet de réaménagement du secteur Labourdonnais prévoit la construction de 101 logements neufs dont :

- 29 logements en PLS (de type maisons de ville) sur le foncier libéré par la démolition de Labourdonnais 21,
- 20 logements en PSLA (de type maisons de ville) au Nord-Est du foncier ex-Score (contrepartie Action Logement),
- 52 logements en résidence services (type résidence sénior et/ou étudiante à l'étude) en cœur de quartier sur le foncier libéré par la démolition de Labourdonnais 22.

Cette programmation est à conforter / préciser et pourra donner lieu à une évolution contractuelle.

**L'article 5.2 « La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité »** est modifié et désormais rédigé comme suit :



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 politique de la ville visée par le NPNRU.

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

- 1 600 m<sup>2</sup> 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.
- 294 (nombre total) droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux, correspondant à 58,8% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration).

Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

| Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération |   |   |  |  |
|--|---|---|--|--|
| Zones géographiques/Type d'opérations  | % sur nombre total de logements construits hors QPV | % sur nombre total de logements construits en QPV | % sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 € | % sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 € |
| 4 - Autres Grands pôles  | 40,0%<br>soit 0 droits                              | 56,0%<br>soit 0 droits                            | 56,0%<br>soit 143 droits                                 | 64,0%<br>soit 151 droits                                 |

Parmi ce volume global de réservation en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

- o 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 0 droits ;
- o 17,5% du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit 0 droits ;
- o 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45.000 k€ par logement soit 0 droits.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un bailleur social dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

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 de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

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'Etat, l'ANRU, et Action Logement du 11 juillet 2018, avenantée le 10 juillet 2021, pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

### Article 3.6 – Modification de l'article 6 du titre II « La stratégie de relogement et d'attributions »

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu 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 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 mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social**, 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, à 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.

Sur le périmètre du NPNRU, une soixantaine de logements vacants du parc social, dont une trentaine fait l'objet de travaux de réhabilitation, seront mobilisés dans le cadre de la démarche partenariale de relogement.

| Bailleur     | Opération        | nbre de lgts | logements vacants |
|--------------|------------------|--------------|-------------------|
| SIDR         | Antiope          | 80           | 4                 |
|              | Fragrance        | 176          | 7                 |
|              | Labourdonnais 23 | 93           | 5                 |
|              | Marsouins        | 59           | 4                 |
|              | Amiral Bouvet    | 110          | 6                 |
|              | Joseph Hubert 2  | 51           | 4                 |
|              | Ibiza            | 68           | 4                 |
| SHLMR        | Europe 1         | 95           | 4                 |
|              | Europe 2         | 101          | 12                |
|              | Alphée           | 85           | 3                 |
|              | Baobab           | 47           | 3                 |
| SEMAC        | Atalante         | 96           | 12                |
| <b>Total</b> |                  | <b>1061</b>  | <b>68</b>         |



La convention intercommunale d'attributions, dont le 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.

[La convention intercommunale d'attribution a été signée le 14 juin 2019.](#)

### 3.6.1. En ce qui concerne la stratégie de relogement

#### ✓ **les objectifs locaux de relogement**

Les partenaires s'engagent à mettre en œuvre des conditions favorables au relogement et les bailleurs veilleront à :

- Privilégier le relogement hors site mais à respecter le choix de relogement dans le périmètre du QPV s'il est exprimé par le locataire,
- La priorité sera donnée au relogement dans des logements neufs,
- Le maintien du reste à charge sera recherché.

Pour mener à bien ces relogements, les différents bailleurs s'accordent sur une stratégie commune. La mise en œuvre d'un dispositif opérationnel de relogement inter-organismes, mobilisant également les différents réservataires.

#### ✓ **les mesures d'accompagnement social des ménages à reloger.**

*Pour le porteur de projet*

La qualité des relogements est un enjeu majeur pour la réussite du projet. Il s'agit de dépasser la seule question pratique du relogement pour favoriser le bien-être et des projets de vie positifs pour chacun.

L'objectif sera d'inscrire le projet de relogement dans un véritable projet de vie, sur la base d'un travail social polyvalent (logement, santé, insertion, budgétaire, ...). Pour cela, une pluralité d'acteurs de l'accompagnement social devra être mobilisée pour répondre à l'ensemble des besoins (santé, logement, insertion,...) des ménages concernés par les relogements. Il s'agit donc de mobiliser et coordonner les partenaires de l'action sociale pour les faire agir en appui des MOUS bailleurs, afin d'apporter des réponses aux difficultés des ménages suivis par les MOUS. De la sorte il pourra être proposé un plan d'aide global personnalisé et adapté à chacun.

***Dans cet objectif, la ville de Saint-Benoit mettra en place une « comité de relogement » en charge notamment du traitement des situations individuelles, notamment les plus difficiles : elle sera composée du service habitat de la Ville et des MOUS des bailleurs, de la CIREST, des services sociaux de la Mairie***

***D'autre part, au travers de ses missions de proximité, la Direction Politique de la Ville appuiera l'équipe NPNRU et les bailleurs sociaux dans les actions de relogement et de réhabilitation/résidentialisation : son « équipe opérationnelle rive droite », présente sur le terrain accompagnera les bailleurs dans la mise en place de leurs dispositifs de relogement et fera le lien entre les habitants et les institutions.***

*Pour la SHLMR*

Comme pour les projets de renouvellement urbain de première génération la SHLMR s'appuiera principalement sur une MOUS interne (poste dédié) pour accompagner les familles dont le logement fera l'objet soit d'une démolition (Europe 1 avec 54 logements) soit d'une réhabilitation lourde (Europe 1 avec 41 logements et Europe 2 avec 101 logements).



Toutefois, dans un premier temps il sera fait appel à un prestataire externe pour mener les enquêtes sociales auprès des 196 ménages. Cette étude permettra de connaître avec précision chaque situation familiale, sous tous ses aspects, mais aussi leur perception du groupe et leurs diverses attentes dans le cadre de la concertation.

Afin de favoriser la bonne intégration de l'importante population mahoraise le maître d'ouvrage envisage de faire appel en tant que de besoin à des personnes en contact avec la communauté (conseillère sociale, éducatrice de rue, étudiant à l'IRTS ...) et autres associations œuvrant déjà sur le terrain en faveur de ces familles.

Concernant les actions d'accompagnement aux nouveaux usages celles-ci ne sont pas encore définies. Elles dépendront du programme des travaux et des équipements ou services qui seront mis en place. En plus d'un éventuel "guide d'utilisation et de bonnes pratiques" il y a aura des campagnes de sensibilisation effectuées par des partenaires ou bien des prestataires externes selon les thématiques.

*Pour la SIDR*

**La SIDR mettra en œuvre une MOUS interne chargée de l'accompagnement des ménages.**

**L'agence Est de la SIDR sera partie prenante de ce volet en assurant la gestion des problèmes des locataires au fil de l'eau.**

*Pour la SEMAC*

Il est prévu un accompagnement des ménages dans le cadre de la démolition et du possible relogement.

Une enquête sociale sera effectuée au préalable pour mesurer les attentes des familles en termes de confort, sécurité et d'habitabilité.

Une proposition sur la mise en place de jardins partagés avec la collaboration du chargé du développement urbain et le tissu associatif du quartier sera mise en avant lors de la concertation locative. Les enjeux de la gestion des déchets et les économies d'énergie feront l'objet d'ateliers afin de favoriser la cohésion sociale.

### 3.6.2. En ce qui concerne la stratégie d'attributions

Les outils existants ne permettent pas pour le moment de suivre les attributions réalisées localement auprès des publics ciblés par le L 441-1 ou le DALO :

- Dès lors que le processus d'enregistrement aura été précisé (articulation entre les guichets d'information, GEOD et le SNE) et que le suivi des publics par le PPGD sera rendu possible, les différents réservataires et les bailleurs s'engageront sur des objectifs quantifiés d'attribution à ces ménages.
- Malgré l'absence d'objectifs quantifiés pour le moment, les partenaires s'inscrivent dans le respect des objectifs fixés par le PDALHPD, qui cadre les orientations en matière de hiérarchisation des publics et d'accueil.
- Au-delà de ces publics prioritaires « réglementaires », la CIREST pourra se donner comme objectif de reloger d'autres publics qui pourraient être identifiés sur le Territoire Est, à l'issue des travaux menés dans le cadre du PPGD.
- Les partenaires veilleront à articuler les objectifs d'accueil des publics prioritaires aux objectifs de rééquilibrage du peuplement des QPV : ils veilleront à prioriser l'accueil de ces publics en dehors des QPV.

### 3.6.3 L'organisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage concernés

✓ **La CIL**



La CIL est co-présidée par le Préfet du Département de La Réunion et le Président de la CIREST.

Elle sera réunie au moins une fois par an, convoquant l'ensemble des collègues et des membres pour partager le bilan de la politique d'attribution de l'année passée et se projeter, sur des objectifs à venir.

Un groupe de travail aura pour mission principale la préparation des dossiers techniques et des séances de la CIL, et notamment sur la convention intercommunale des attributions, et le projet de plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs.

### **Article 3.7 – Modification de l'article 7 du titre II « La gouvernance et la conduite du projet »**

**L'article 7.1 « La gouvernance »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet.

**L'article 7.2 « La conduite de projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet.

**L'article 7.3 « La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet.

**L'article 7.4 « L'organisation des maîtres d'ouvrage »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet.

**L'article 7.5 « Le dispositif local d'évaluation »** est modifié est désormais rédigé comme suit :

Sans objet.

### **Article 3.8 – Modification de l'article 8 du titre II « L'accompagnement du changement »**

**L'article 8.1 « Le projet de gestion »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet.

**L'article 8.2 « Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les maîtres 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 maîtres 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.

#### 8.2.1 Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements



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

|                                | Montant d'investissement | Nombre d'heures travaillées | Objectif d'insertion en % | Objectif d'insertion en nombre d'heures |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|
| <b>À l'échelle du projet :</b> | <b>52 891 753 €</b>      | <b>566 697</b>              | <b>5 %</b>                | <b>28 335</b>                           |
| MO 1 Ville                     | 22 708 039,61 €          | 243 300                     | 5 %                       | 12 165                                  |
| MO 2 SIDR                      | 14 325 014,09 €          | 153 482                     | 5 %                       | 7 674                                   |
| MO 3 SHLMR                     | 10 660 215 €             | 114 217                     | 5 %                       | 5 711                                   |
| MO 4 SEMAC                     | 2 779 504 €              | 29 780                      | 5 %                       | 1 489                                   |
| MO 5 CIREST                    | 2 418 980 €              | 25 918                      | 5 %                       | 1 296                                   |

Le calcul des heures travaillées a suivi la formule suivante :

$$\frac{\text{Part de main d'oeuvre (30\%)} \times \text{Assiette de coûts}}{\text{Coût de la main d'oeuvre (28 €)}}$$

Détaillées ainsi :

| À l'échelle du NPNRU | Montant d'investissement | Nombre prévisionnel d'heures travaillées | Objectif d'insertion en % | Objectif prévisionnel d'insertion en nombre d'heures |
|----------------------|--------------------------|--|---------------------------|--|
| Ville                | 22 708 039,61 €          | 243 300                                  | 5%                        | 12 165   |
| SIDR                 | 6 558 510,66 €           | 70 270                                   | 5%                        | 3 513  |
| SHLMR                | 4 599 215 €              | 49 277                                   | 5%                        | 2 464  |
| Semac                | 536 335 €                | 5 746                                    | 5%                        | 287  |
| Cirest               | 2 418 980 €              | 25 918                                   | 5%                        | 1 296  |
| <b>Total</b>         | <b>36 821 080 €</b>      | <b>394 512</b>                           |                           | <b>19 726</b>  |

| À l'échelle de la LBU | Montant d'investissement | Nombre prévisionnel d'heures travaillées | Objectif d'insertion en % | Objectif prévisionnel d'insertion en nombre d'heures |
|-----------------------|--------------------------|--|---------------------------|--|
| SIDR                  | 7 766 503,43 €           | 83 213                                   | 5%                        | 4 161  |
| SHLMR                 | 6 061 000 €              | 64 939                                   | 5%                        | 3 247  |
| Semac                 | 2 243 169 €              | 24 034                                   | 5%                        | 1 202  |
| <b>Total</b>          | <b>16 070 672 €</b>      | <b>172 186 €</b>                         |                           | <b>8 609</b>   |

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

De manière générale, l'équipe NPNRU va s'appuyer sur le contrat de ville de Saint-Benoît dont l'équipe Rive droite a été renforcée. La Ville mobilise particulièrement son contrat de ville sur la GUP et l'insertion qui s'emboîtent, par ailleurs, à deux piliers du contrat de ville : Cadre de vie et Développement économique et emploi.

De plus, le Ville accompagne un groupe d'habitants sur un projet de type Régie de quartier et s'est rapprochée pour ce faire du comité national de liaison des régies de quartier (CNLRQ). Elle souhaite ainsi doter le quartier d'une structure animée par des habitants qui s'impliqueront dans la qualité du cadre de vie.



La SIDR et la SHLMR ont mis en place respectivement des marchés réservés aux SIAE et des marchés d'insertion pour l'entretien de plusieurs groupes d'habitations dans le périmètre NPNRU (SIDR : Labourdonnais, Antiope, Ibiza – SHLMR : Europe) et au-delà dans le QPV. L'attributaire de ces marchés est l'association bénédictine d'insertion, ABDESS. Le taux de 10 % est d'ores et déjà largement dépassé pour ces bailleurs.

La SEMAC subventionne une association (ADRIE) qui sensibilise les locataires sur le respect du tri, des dates de collecte des encombrants et qui procède à des ramassages exceptionnels selon les besoins. Celle-ci anime également des ateliers de récupérations avec des locataires des logements sociaux dans sa ressourcerie implantée dans le QPV, du côté de Bras-Fusil (PRU 1).

Chaque bailleur a un ou plusieurs référents intervenant sur le champ du cadre de vie et de l'insertion.

L'objectif de 5 % des emplois réservés à des habitants du quartier est donc réaffirmé par les signataires de la présente convention.

### 8.2.3 Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

Les intervenants du contrat de ville directement concernés par le PRU et ceux de l'équipe NPNRU résident pour leur grande majorité dans le QPV. Une agente de développement habite au cœur du périmètre NPNRU. La Commune de Saint-Benoît a déjà eu une attention particulière sur ce type de recrutement pour le déploiement de la politique de la Ville. Elle l'amplifiera en ce qui concerne les ressources humaines qui devront être mobilisées pour le fonctionnement des équipements prévus dans la présente convention. Le temps des travaux sera utilisé pour l'identification des personnes et des formations à mettre en œuvre, le cas échéant. L'identification des candidatures sera menée de manière partenariale avec les acteurs de l'emploi et de l'insertion.

Les habitants, à travers un conseil citoyen spécifique au NPNRU, seront associés à chaque étape sur le sujet.

### 8.2.4 Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

| Objectif   | Indicateur   | Cible (minimum)  |
|--|--|------------------|
| <i>Féminiser les bénéficiaires de l'insertion</i>  | Part des femmes dans l'ensemble des actions  | 40 %             |
| <i>Augmenter l'accueil des habitant.e.s sur les questions d'insertion</i>  | Nombre de résident(e)s accueilli(e)s par chaque acteur concerné  | 100/an           |
| <i>Suivre les habitant.e.s sur les questions d'insertion</i>   | Nombre de résident(s) suivi(e)s par chaque acteur concerné ...   | 50/an            |
| <i>Construire des parcours d'insertion</i>   | Nombre de résident (e)s en parcours d'insertion  | 30/an            |
| <i>Mettre en place des formations spécifiques</i>  | Nombre de formations mises en place<br>Nombre de participants<br>Nombre de compétences traitées                              | 5<br>50<br>3     |
| <i>Mettre en place des ateliers</i>  | Nombre d'ateliers mis en place<br>Nombre de participants<br>Nombre de sujets   | 10<br>50<br>3    |
| <i>Conduire des projets créateurs d'activités (Régie, plate-forme emploi, sentier littoral-territoire 0 chômeur, agriculture, ...)</i> | Nombre de projets élaborés<br>Nombre de projets mis en route<br>Nombre de projets suivis<br>Nombre de projets évalués        | 4<br>3<br>3<br>3 |
| <i>Accompagner la création d'activités par les habitant.e.s</i>  | Nombre d'acteurs/outils de l'accompagnement mobilisés<br>Nombre de personnes intéressées<br>Nombre de personnes accompagnées | 3<br><br>10/an   |



|   |   |  |
|---|---|--|
|   | <i>Nombre d'activités créées</i>  | <i>5/an</i><br><i>3/an</i>               |
| <i>Mobiliser le territoire en faveur de l'insertion</i> | <i>Nombre d'entreprises partenaires</i><br><i>Nombre d'associations partenaires</i><br><i>Nombre d'institutions partenaires</i> | <i>3</i><br><i>3</i><br><i>5</i>         |
| <i>Créer des synergies</i>                              | <i>Mobilisation du contrat de ville/TFPB</i><br><i>Nombre de dispositifs de droit commun mobilisés</i>                          | <i>Cofinancements</i><br><br><i>3/an</i> |

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

Le contrat de ville a engagé une démarche de mobilisation des partenaires et des habitants sur le volet insertion du NPNRU.

Le process de réalisation de l'obligation d'insertion suivra les étapes suivantes.

| <b>Quoi ?</b>  | <b>Qui ?</b>   |
|--|--|
| Identification des supports de l'insertion dans les projets                                  | CDV-Équipe ANRU assistée d'une AMO   |
| Identification du mode opératoire (articles de la commande publique à mobiliser, ACI, ... ?) | <b>Groupe projet</b> composé du CDV/AMO, Pôle-Emploi, Mission locale, CIREST/PLIE, Service Insertion Ville, DIECCTE, Département, bailleurs sociaux, MOUS, conseil citoyen |
| <i>Sourcing</i>  | CDV/AMO  |
| Rédaction des marchés  | CDV/AMO  |
| Accompagnement des entreprises candidates  | CDV/AMO  |
| Assistance sur l'attribution des marchés   | <b>Groupe projet</b>   |
| Assistance sur le montage d'actions insertion spéciales (ACI, ...)                           | <b>Groupe projet</b>   |
| Suivi du recrutement   | <b>Binôme</b> CDV-Pôle Emploi-   |
| Organisation de formations en « juste à temps »  | <b>Binôme</b> CDV-Pôle Emploi en mobilisant tout autre acteur  |
| Suivi des personnes en insertion   | Chaque référent de parcours avec une coordination par le <b>Binôme</b>   |
| Suivi de la réalisation des clauses, tenue d'un tableau de bord                              | CDV/AMO  |
| Suivi technique, capitalisation d'expérience, mutualisation des outils, ...                  | <b>Groupe projet</b>   |
| Gouvernance  | Gouvernance ANRU élargie aux acteurs de l'emploi et de l'insertion et au conseil citoyen   |
| Communication régulière sur les clauses d'insertion  | <b>Groupe Projet</b> et MO   |

**L'article 8.3 « La valorisation de la mémoire des quartiers »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet.

### **Article 3.9 – Modification de l'article 9 du titre III « Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel »**

L'article 9 de la convention est modifié et désormais rédigé comme suit :

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 tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

#### **Article 3.9.1 – Modification de l'article 9.1 « Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle »**

##### **Article 3.9.1.1- Modification de l'article 9.1.1 « La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU »**

L'article 3.9.1.1 est modifié et désormais rédigé comme suit :

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain.

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

Les cofinancements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et/ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) sont identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4. de la présente convention.

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. La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, **excepté si elle correspond à la date de la présente convention.**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



**Article 3.9.1.1.1 – Modification de l'article 9.1.1.1 – « Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU »**

- **Les opérations « Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet / l'accompagnement des ménages / la conduite du projet de renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

| Libellé de l'opération  | IDTOP         | Localisation | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Assiette subventionnable prévisionnelle (HT) | Taux de subvention Anru | Montant prévisionnel de subvention Anru | Date de prise en compte des dépenses | Semestr e | Année | Durée en semestre |
|---|---------------|--------------|-----------------------------------|--|-------------------------|---|--------------------------------------|-----------|-------|-------------------|
| Mission d'urbaniste coordonateur phase opérationnelle           | C0856-14-0002 | QP974025     | CIREST                            | 350 000,00 €                                 | 50,00%                  | 175 000,00 €                            | 05/09/2018                           | S2        | 2022  | 10                |
| Etudes complémentaires : secteur Labourdonnais et Habitat Privé | C0856-14-0024 | QP974025     | CIREST                            | 130 000,00 €                                 | 50,00%                  | 65 000,00 €                             | 05/09/2018                           | S1        | 2020  | 4                 |
| Conduite de projet  | C0856-14-0027 | QP974025     | CIREST                            | 1 803 750,00 €                               | 50,00%                  | 901 875,00 €                            | 05/09/2018                           | S1        | 2021  | 18                |
| Co-construction et mémoire                                      | C0856-14-0028 | QP974025     | CIREST                            | 135 230,00 €                                 | 50,00%                  | 67 615,00 €                             | 05/09/2018                           | S2        | 2021  | 9                 |
| Conduite de projet  | C0856-14-0001 | QP974025     | ST BENOIT LA REUNION              | 201 250,00 €                                 | 50,00%                  | 100 625,00 €                            | 05/09/2018                           | S1        | 2019  | 20                |
| Co-construction et mémoire                                      | C0856-14-0004 | QP974025     | ST BENOIT LA REUNION              | 4 770,00 €                                   | 50,00%                  | 2 385,00 €                              | 05/09/2018                           | S2        | 2019  | 9                 |

L'opération 14-0003, AMO pilotage est annulée

- **Les opérations « Le relogement des ménages avec minoration de loyer » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

| Libellé de l'opération                      | IDTOP         | Localisation | Maître d'ouvrage | Nombre prévisionnel de ménages à reloger et par typologie |    | Montant prévisionnel de subvention Anru | Date de prise en compte des dépenses | Semestre | Année | Durée en semestre |
|---|---------------|--------------|------------------|---|----|---|--------------------------------------|----------|-------|-------------------|
|   |               |              |                  | T1/T2   | T3 |   |                                      |          |       |                   |
| Relogement - EUROPE 1 - 20 familles         | C0856-15-0023 | QP974025     | SHLMR            | T1/T2   | 0  | 20 000,00 €                             | 05/09/2018                           | S2       | 2019  | 6                 |
|   |               |              |                  | T3  | 0  |   |                                      |          |       |                   |
|   |               |              |                  | T4/T5 et +  | 2  |   |                                      |          |       |                   |
| RELOGEMENT - Labourdonnais 22 - 32 familles | C0856-15-0009 | QP974025     | SIDR             | T1/T2   | 3  | 6 000,00 €                              | 05/09/2018                           | S1       | 2022  | 9                 |
|   |               |              |                  | T3  | 0  |   |                                      |          |       |                   |
|   |               |              |                  | T4/T5 et +  | 0  |   |                                      |          |       |                   |
| Relogement LABOURDONNAIS 21 - 7 ménages     | C0856-15-0030 | QP974025     | SIDR             | T1/T2   | 4  | 29 000,00 €                             | 13/09/2023                           | S2       | 2023  | 9                 |
|   |               |              |                  | T3  | 3  |   |                                      |          |       |                   |
|   |               |              |                  | T4/T5 et +  | 0  |   |                                      |          |       |                   |



**Article 3.9.1.1.2 – Modification de l'article 9.1.1.2 « Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU »**

- **Les opérations « La démolition de logements locatifs sociaux » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

| Libellé de l'opération                             | 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 | Semestre | Année | Durée en semestre |
|--|---------------|--|-----------------------------------|---|-------------------------|--|--------------------------------------|----------|-------|-------------------|
| Démolition - ATALANTE - 2 logements                | C0856-21-0025 | QP974025                                   | SEMAC                             | 260 449,64 €                            | 100,00 %                | 260 449,64 €                               | 05/09/2018                           | S1       | 2022  | 4                 |
| Démolition - EUROPE 1 - 54 logements               | C0856-21-0010 | QP974025                                   | SHLMR                             | 2 693 215,23 €                          | 90,00 %                 | 2 423 893,71 €                             | 31/08/2018                           | S1       | 2020  | 4                 |
| Démolition - LABOURDONNAIS 22 - 69 logements       | C0856-21-0008 | QP974025                                   | SIDR                              | 2 510 034,50 €                          | 100,00 %                | 2 510 034,50 €                             | 05/09/2018                           | S2       | 2019  | 10                |
| DEMOLITION LABOURDONNAIS 21 - 32 LOGEMENTS SOCIAUX | C0856-21-0031 | QP974025                                   | SIDR                              | 1 182 542,71 €                          | 80,00 %                 | 946 034,17 €                               | 24/06/2022                           | S2       | 2023  | 10                |

- **Les opérations « Le recyclage de copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Sans objet.

- **Les opérations « Le recyclage de l'habitat ancien dégradé » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Sans objet.

- **Les opérations « L'aménagement d'ensemble » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

| Libellé de l'opération | 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 | Semestre | Année | Durée en semestre |
|------------------------|---------------|--|-----------------------------------|---|-------------------------|--|--------------------------------------|----------|-------|-------------------|
| Secteur Labourdonnais  | C0856-24-0005 | QP974025                                   | ST BENOIT LA REUNION              | 4 068 504,39 €                          | 70,00 %                 | 2 847 953,07 €                             | 05/09/2018                           | S1       | 2023  | 10                |
| Secteur Beaulieu       | C0856-24-0006 | QP974025                                   | ST BENOIT LA REUNION              | 2 699 700,02 €                          | 70,00 %                 | 1 889 790,01 €                             | 05/09/2018                           | S1       | 2020  | 10                |

L'opération 24-0007, aménagement Atalante, est annulée

**Article 3.9.1.1.3 – Modification de l'article 9.1.1.3 « les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU »**



- **Les opérations « La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) » sont modifiées et présentées comme suit :**

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre s'établit de la façon suivante :

Sans objet.

- **Les opérations « La production d'une offre de relogement temporaire » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Sans objet.

- **Les opérations « La requalification de logements locatifs sociaux » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Sans objet.

- **Les opérations « La résidentialisation de logements locatifs sociaux / de copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

| Libellé de l'opération                             | 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 | Semestre | Année | Durée en semestre |
|--|---------------|--|-----------------------------------|---|-------------------------|--|--------------------------------------|----------|-------|-------------------|
| Résidentialisation - ATALANTE - 94 logements       | C0856-34-0019 | QP974025                                   | SEMAC                             | 275 885,00 €                            | 60,00 %                 | 165 531,00 €                               | 05/09/2018                           | S2       | 2021  | 4                 |
| Résidentialisation - EUROPE 1 - 41 logements       | C0856-34-0016 | QP974025                                   | SHLMR                             | 471 500,00 €                            | 40,00 %                 | 188 600,00 €                               | 05/09/2018                           | S1       | 2021  | 8                 |
| Résidentialisation - EUROPE 2 - 101 logements      | C0856-34-0017 | QP974025                                   | SHLMR                             | 1 161 500,00 €                          | 40,00 %                 | 464 600,00 €                               | 05/09/2018                           | S1       | 2021  | 8                 |
| Résidentialisation - ALPHEE - 85 logements         | C0856-34-0018 | QP974025                                   | SHLMR                             | 253 000,00 €                            | 40,00 %                 | 101 200,00 €                               | 05/09/2018                           | S1       | 2022  | 4                 |
| Résidentialisation - AMIRAL BOUVET - 110 logements | C0856-34-0011 | QP974025                                   | SIDR                              | 646 425,07 €                            | 40,00 %                 | 258 570,03 €                               | 05/09/2018                           | S1       | 2021  | 10                |
| Résidentialisation - ANTIOPE - 80 logements        | C0856-34-0012 | QP974025                                   | SIDR                              | 658 178,26 €                            | 40,00 %                 | 263 271,30 €                               | 05/09/2018                           | S2       | 2022  | 10                |
| Résidentialisation - FRAGRANCE - 178 logements     | C0856-34-0015 | QP974025                                   | SIDR                              | 1 034 280,12 €                          | 40,00 %                 | 413 712,05 €                               | 05/09/2018                           | S2       | 2020  | 10                |

Les opérations suivantes sont annulées : 34-0013 Labourdonnais 23 et 34-0014 Labourdonnais 3, sous maîtrise d'ouvrage de la SIDR.

- **Les opérations « Les actions de portage massif en copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Sans objet.



- Les opérations « La diversification de l’habitat dans le quartier par l’accession à la propriété » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet.

- Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité » sont modifiées et désormais présentés comme suit :

| Libellé de l'opération               | 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 | Semestre | Année | Durée en semestre |
|--------------------------------------|---------------|--|-----------------------------------|---|-------------------------|--|--------------------------------------|----------|-------|-------------------|
| Nouvelle école Girofles              | C0856-37-0020 | QP974025                                   | ST BENOIT LA REUNION              | 13 407 401,90 €                         | 70,00 %                 | 9 385 181,33 €                             | 05/09/2018                           | S2       | 2023  | 8                 |
| Création d'une salle multi-activités | C0856-37-0029 | QP974025                                   | ST BENOIT LA REUNION              | 1 558 113,30 €                          | 70,00 %                 | 1 090 679,31 €                             | 05/09/2018                           | S1       | 2023  | 6                 |

Les opérations suivantes sont annulées : 37-0021 Dojo, 37-0022 MJC

- Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : l’immobilier à vocation économique » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

L’opération 38-0026, ESS, est annulée.

- Les opérations « Autres investissements concourant au renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Sans objet.



**Article 3.9.1.2- [le cas échéant] Modification de l'article 9.1.2 « 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 3.9.2 – Modification de l'article 9.2 « Les opérations du programme non financées par l'ANRU »**

**Article 3.9.2.1- Modification de l'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 signé par l'ANRU et la région (ou le département) »**

Sans objet.

**Article 3.9.2.2- Modification de l'article 9.2.2 « Les opérations bénéficiant de l'Anah »**

Sans objet.

**Article 3.9.2.3 – Modification de l'article 9.2.3 « les opérations bénéficiant de financement de la Caisse des dépôts et consignations »**

Sans objet.

**Article 3.9.2.4 – Modification de l'article 9.2.4 « les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés »**

L'article 9.2.4 est modifié et désormais rédigé comme suit :

- La requalification de logements locatifs sociaux bénéficiant de la LBU – 492 lgts :

| Libellé précis   | Localisation (QPV ou EPCI de rattachement) | Maître d'ouvrage (intitulé exact)     | Assiette subventionnable prévisionnelle LBU | Montant prévisionnel de subvention LBU | Montant arrêté LBU |
|--|--|---------------------------------------|---|--|--------------------|
| ANTIOPE – 80 lgts  | 97410 Saint-Benoît 6974025 Rive Droite     | SOC IMMOB DE LA REUNION               | 3 008 814,89 €                              | 864 000,00 €                           |                    |
| FRAGRANCE – 176 lgts                                       | 97410 Saint-Benoît 6974025 Rive Droite     | SOC IMMOB DE LA REUNION               | 4 757 688,54 €                              | 1 267 200,00 €                         |                    |
| EUROPE 1 - 41 logements                                    | 97410 Saint-Benoît 6974025 Rive Droite     | SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION | 2 025 000,00 €                              | 648 000,00 €                           | 2 044 800 €        |
| EUROPE 2 - 101 logements                                   | 97410 Saint-Benoît 6974025 Rive Droite     | SA HABITATIONS A LOYER MODERE REUNION | 4 036 000,00 €                              | 1 454 400,00 €                         |                    |
| Requalification (réhabilitation) - Atalante - 94 logements | 97410 Saint-Benoît 6974025 Rive Droite     | SEMAC                                 | 2243 169,00 €                               | 1 385 191,00 €                         | 1 140 320 €        |

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL080062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



- Les opérations d'aménagement financées par la CIREST

Sans objet.

- Les opérations pouvant être financées par la région Réunion

Sans objet.

Les modalités de financement de ces opérations seront précisées dans des conventions à signer entre l'ANRU et les différents partenaires concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

- Les opérations d'aménagement financées par la Dotation Politique de la Ville

| Libellé précis                     | IDTOP      | Localisation<br>(QPV ou EPCI de<br>rattachement)             | Maître d'ouvrage<br>(intitulé exact)     | Assiette<br>subventionnable<br>prévisionnelle ETAT<br>DPV | Taux de<br>subvention ETAT<br>DPV | Montant prévisionnel<br>de subvention ETAT<br>DPV |
|------------------------------------|------------|--|--|---|-----------------------------------|---|
| Embellissement des espaces latents | Sans objet | 97410 Saint-Benoît<br>6974025 Rive Droite de<br>Saint-Benoît | COMMUNE DE SAINT<br>BENOIT DE LA REUNION | 209 660,00 €  | 50 %                              | 104 830,00 €                                      |

**Article 3.9.3 – Modification de l'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 « ANRU+ » et /ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable »**

Sans objet.



### Article 3.10 – Modification de l'article 10 relatif au plan de financement des opérations programmées

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en [annexe C2](#) :

- 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 [ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »](#). 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 apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants 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 **24 577 000,12 €**, comprenant **24 577 000,12 €** de subventions, et **0 €** de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal de 0 € [dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah et des études préalables](#). Cette participation financière pourra être revue lors des avenants après la contractualisation d'opérations afférentes financées par l'Anah.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 330 500 €. 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 CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI et de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 € et au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



- La participation financière de l'ADEME s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;
- La participation financière de la Région Réunion s'entend pour un montant de 0 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.

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 C7.

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention<sup>2</sup> :

| Quartier concerné (nom et numéro du QPV) |                            | Montant de subvention NPNRU | Volume de prêt bonifié NPNRU | Concours financiers NPNRU totaux |
|--|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| QPV n°974025                             | Protocole de préfiguration | 527 648,05 €                | 0 €                          | 527 648,05 €                     |
|  | Convention pluriannuelle   | 24 577 000,12 €             | 0 €                          | 24 577 000,12 €                  |
| Total QPV n°974025                       |                            | 25 104 648,17 €             | 0 €                          | 25 104 648,17 €                  |

### Article 3.11 – Modification de l'article 11 relatif aux modalités d'attribution et de paiement des financements

**L'article 11.1 renommé « Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU »** est désormais rédigé comme suit :

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.

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

**L'article 11.2 « Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement »** est modifié et désormais rédigé comme suit

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.

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

<sup>2</sup> Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.



La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

**L'article 11. 5 « Les modalités d'attribution et de versement des aides des autres partenaires associés »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Dans le cadre du financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles », les modalités de financement de la CDC et de l'ADEME seront précisées dans le cadre de conventionnement spécifique.

**Article 3.12 –Modifications de l'article 12 portant sur les modalités de suivi du projet prévues par**

**L'article 12.1 « Le reporting annuel »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

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.

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

**L'article 12.2 « Les revues de projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataires 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, suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers,
- 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 suivi de la stratégie d'attribution
- Co-construction avec les habitants et leurs représentants,



- 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 [accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre](#) est réalisé et transmis à l'ANRU.

### **Article 3.13 – Modifications de l'article 13 portant sur les modifications du projet**

**L'article 13.1 « Avenant à la convention pluriannuelle »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention [et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.](#)

[Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.](#)

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de signature par la dernière partie prenante signataire.

**L'article 13.2 renommé « Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

[Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maître\(s\) d'ouvrage et financeur\(s\) concerné\(s\) par la modification.](#)

[Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction de la directrice générale.](#)

[Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention \(initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée\) et/ou une décision d'autorisation de prêts \(initiale ou en cours d'exécution\) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction du directeur général de l'ANRU peut en préciser les limites.](#)

### **Article 3.14 – Modifications de l'article 14 portant sur les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle**

**L'article 14.1 « Le respect des règlements de l'ANRU »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

[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.](#)



**L'article 14.4 « La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

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, **ou tout moyen permettant d'établir la date 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.

**Un sous-article 14.5.3 « Conditions d'entrée de nouveaux maîtres d'ouvrage en cours d'exécution de la convention »** est introduit à la convention pluriannuelle et rédigé comme suit :

Lorsque l'ANRU considère que l'(les) opération(s) d'un nouveau maître d'ouvrage n'a(ont) pas d'impact sur les droits et obligations des maîtres d'ouvrage déjà parties prenantes à la convention, le(s) nouveau(x) maître(s) d'ouvrage peut(vent) devenir partie(s) prenante(s) à la convention par ajustement mineur signé par l'ANRU, le porteur de projet, le (s) nouveau(x) maître d'ouvrage, et le cas échéant, Action Logement Services.

Dans ce cas, la participation de ces maîtres d'ouvrage aux instances de suivi du projet relève de l'appréciation du porteur de projet.

**Un sous-article 14.5.4 « Stipulations relatives aux maîtres d'ouvrage titulaires d'opérations soldées en cours d'exécution de la convention »** est introduit à la convention pluriannuelle et rédigé comme suit :

Ne sont plus parties prenantes à la convention les maîtres d'ouvrage remplissant les conditions cumulatives suivantes :

- Ils ont perçu tous les soldes des subventions ANRU programmées à la présente convention ;
- Ils ont rempli l'intégralité des engagements contractuels leur incombant au titre de la présente convention.

L'appréciation du respect de ces conditions appartient à l'ANRU. Lorsque l'ANRU considère que les conditions sont remplies, elle notifie au maître d'ouvrage concerné qu'il n'est plus partie prenante à la convention et en informe le porteur de projet.

A compter de la réception de la notification par le maître d'ouvrage, ce dernier :

- N'est plus inclus dans le cercle des signataires des avenants à la convention pluriannuelle ultérieurs ;
- N'est plus invité à participer aux instances de suivi du projet.

Toutefois, le maître d'ouvrage concerné demeure tenu par les obligations mentionnées à l'article 14-3 relatifs aux contrôles et audits jusqu'au terme du délai de prescription mentionné à l'article 2.7.2 du règlement financier de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU.



## ARTICLE 4 – DATE D’EFFET ET MESURE D’ORDRE

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par la dernière partie prenante signataire.

Les clauses de la convention pluriannuelle non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables conformément aux dispositions prévues dans la Convention pluriannuelle.

La convention pluriannuelle et ses avenants successifs, en ce compris le présent avenant, forment un tout indivisible. Une version actualisée de la convention pluriannuelle consolidant l’ensemble des modifications sera remise à l’ANRU par le porteur de projet.

## 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
- 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 - Voir A7
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- 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

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 et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD – sans objet

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C7 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action au programme d'investissements d'avenir « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU du 22 mars 2017 – 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 extrait d'Agora après la décision d'ajustement n°1)3

**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



Signatures:

|   |   |
|---|---|
| <p>Le/La Directeur Général<br/>de SIDR</p>  | <p>Signé par :<br/><i>Laurent PINSÉL</i><br/>8EC5F57A837043F...</p>     |
| <p>Le/La Directrice Générale<br/>de SHLMR</p>                                       | <p>Signé par :<br/><i>Valérie LENOIRMAND</i><br/>EC6F325104604C1...</p> |
| <p>Le/La Directeur Général<br/>de SEMAC</p>   | <p>Signé par :<br/><i>Frédéric PILLORE</i><br/>2A45A4CCC201463...</p>   |
| <p>Le/La Directeur Régional Réunion Océan Indien<br/>de Banque des territoires</p>  | <p>Signé par :<br/><i>Nicolas BLANC</i><br/>1BE29A02C0094A2...</p>      |
| <p>Le/La Président<br/>de CIREST</p>  | <p>DocuSigned by:<br/><i>Patrice SELLY</i><br/>4DA265F5B5BB4E3...</p>   |
| <p>Le/La Maire de la Ville Saint-Benoît<br/>de Commune de Saint-Benoît</p>          | <p>Signé par :<br/><i>Patrice SELLY</i><br/>E810BAB1989046B...</p>      |
| <p>Le/La Directeur régional Action Logement Service DROM<br/>de Action Logement</p> | <p>Signé par :<br/><i>Ibrahima DIA</i><br/>0486D35A96114A3...</p>       |

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



Le/La Préfet

de préfecture de la Réunion

Signé par :

Patrice ULTRON

B41289ADB5FD411...

Le/La Directrice Générale

de Anru

Signé par :

Anne-Claire MIALOT

07B72F4B148B461...

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



# Annexe A8 Plan guide du projet urbain



Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télértransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



# NPNRU SAINT BENOIT RIVE DROITE

## PLAN MASSE



**PHASE OPÉRATIONNELLE**  
Mission d'Urbaniste  
Coordonnateur

**MOBILITE ET ACCESSIBILITE**

- Béton balayé - voirie partagée
- Béton balayé fin - place
- Stabilisé - Mail
- Enrobé - Voirie
- Pavé enherbé

**PAYSAGE ET BIODIVERSITE**

- Massif arbustif 1 haut - Arbustes 3u/m²
- Massif arbustif 2 bas - Arbustes 1u/m² - Engazonnement
- Massif arbustif 3 ornementale - Arbustes 1u/m² - Vivaces 3u/m²
- Engazonnement
- Arbre existant conservé
- Arbre planté
- Mobilier
- Halle et ombrière

**PROGRAMMATION BÂTI**

- Nouvelle construction

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



# Annexe 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

## Plan de localisation des opérations du NPRU et des projets connexes

CIREST | VILLE DE SAINT-BENOIT | NPRU SAINT-BENOIT RIVE DROITE - PHASE OPERATIONNELLE | UVD | EXPACE | SUEZ | RESILIENS

**CONTEXTE**

### A4. ETUDES ET PROJETS CONNEXES Programme du C.E. de 2023 et projets connexes

#### MOBILITE

1. RRTG (Région)  
Doublement de la RN
2. VVR Voie vélo régionale (Région)
3. Rue Joseph Hubert (CIREST)  
Piste cyclable à contre sens
4. Passerelle piétonne
5. TCSP Rue Jean Jaurès (CIREST)
6. Rétrocession de la rue Amiral Bouvot (Région)
7. Sentier Littoral Est (CIREST)

#### EQUIPEMENTS

1. Salle multi-activités 660 m<sup>2</sup>
2. Nouvelle école primaire Girofles  
25 classes
3. Création d'un pôle culturel  
1 023m<sup>2</sup> (MJC réhabilitée, théâtre)
4. Création d'une SMAC, 800 m<sup>2</sup>
5. Création d'une Maison de quartier
6. Ancien conservatoire, (Région)  
Requalification en salle des fêtes
7. Le Bisik, spectacles et résidences

#### ECONOMIE

1. Antiope - Réhabilitation en lien avec TCSP
2. Score - Réhabilitation et nouvelle programmation
3. Commerces Résidence Bambou
4. Concession Renault - Création d'un centre d'affaires
5. Projet économique Girofles
6. Commerces Fragrance
7. Commerces Europe
8. Projet Sodiac 3 locaux commerciaux - Site ancienne maternité



#### HABITAT HORS PÉRIMÈTRE NPRU

1. ASTROLAB (Village d'Or/SIDR)  
- livré en 11/2019  
79 LLS / RPA
  2. CANNELLE (SEMAC)  
56 LLTS + 3 locaux d'activités
  3. PLACEA (SEMAC)  
22 PLS (T2 au T4)
  4. Ancienne Maternité (SODIAC)  
85 RPA + 21 PLS + 59 lgt LLS (étudiant)
  5. Amiral Bouvot
- #### HABITAT DANS PÉRIMÈTRE NPRU
6. Europe 1 & 2 30 démolitions, 142 réhab., résid.
  7. Fragrance 178 réhab., résid.
  8. Labourdonnais  
101 démolitions  
22 RPA + 30 lgt étudiant + 29 maisons de ville (PLS)
  9. Ilot Triangle  
Contrepartie Action logement, 20 PSLA (SHLMR)
  10. Atalante, 2 démol, 94 Résid et Réhab
  11. Antiope, 80 Réhabilitation
  12. Labourdonnais 23  
Résidentialisation de 6 batiments collectifs

#### ESPACE PUBLIC

1. La Friche communale
2. Ludoparc
3. Mail piéton Fragrance Europe
4. Bassin de Baignade (hors



Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025

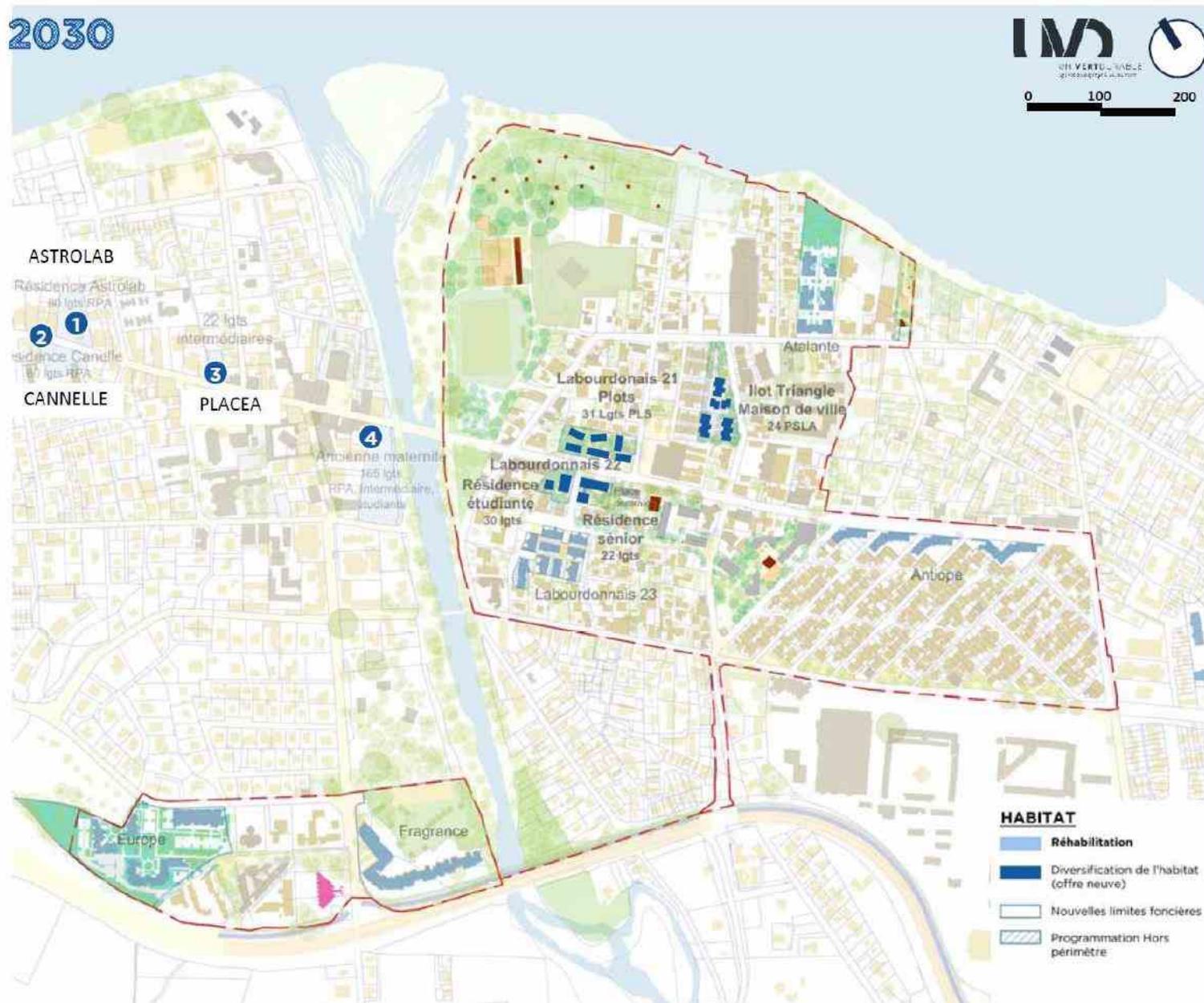


Espaces publics et cadre de vie



Habitat





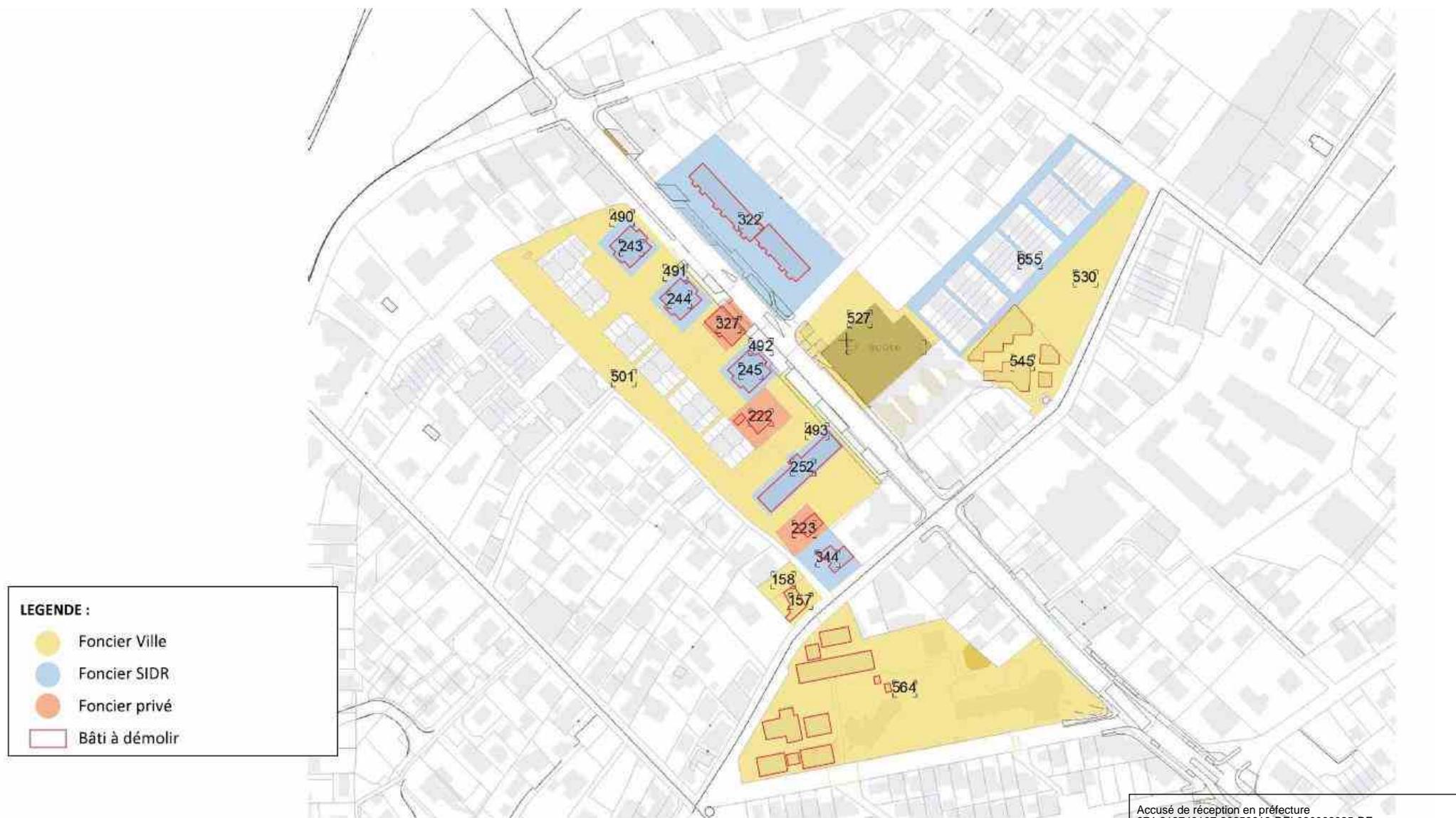
Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025





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

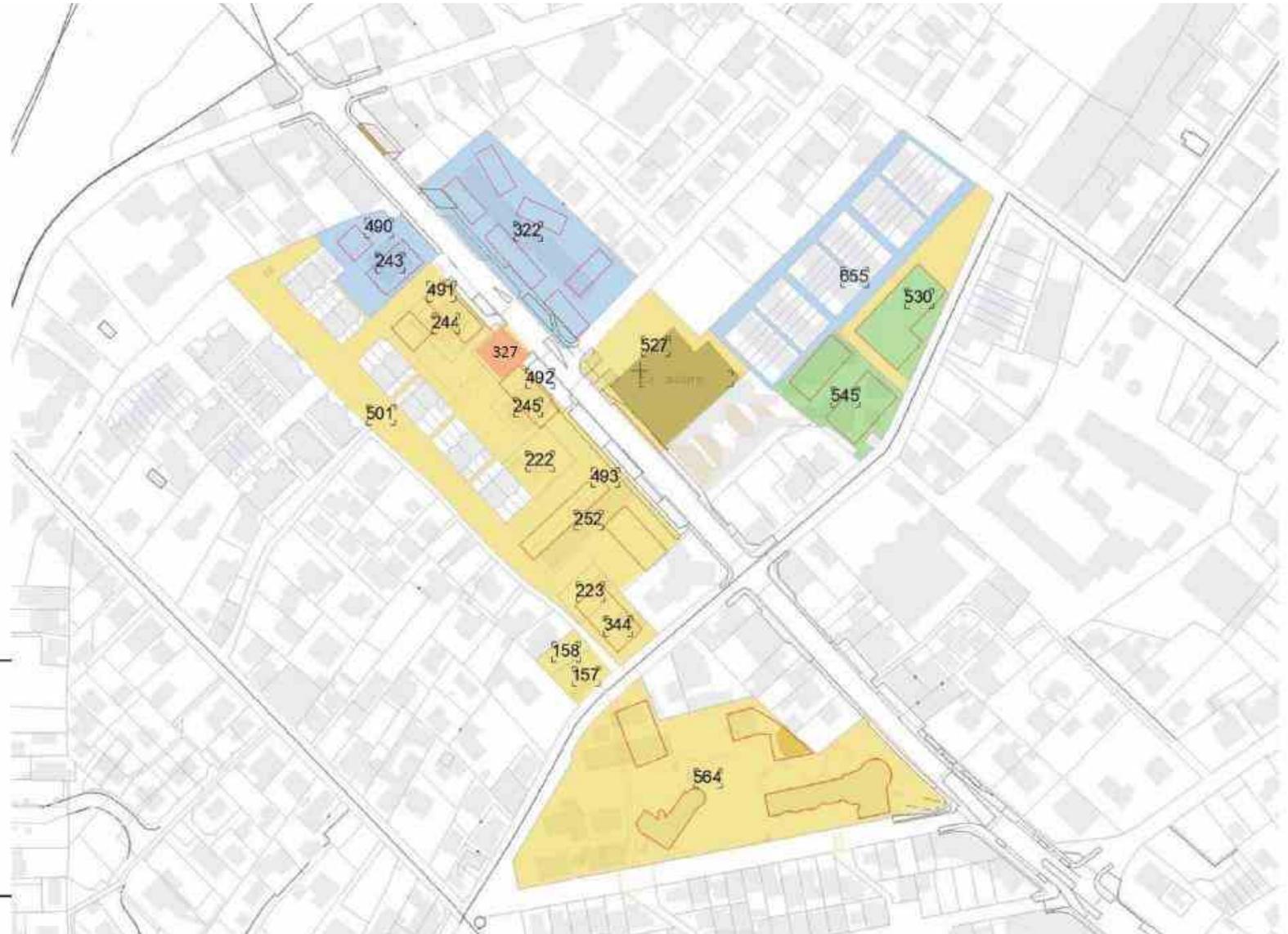
### Plan du foncier avant



Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télérmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



Plan du foncier après



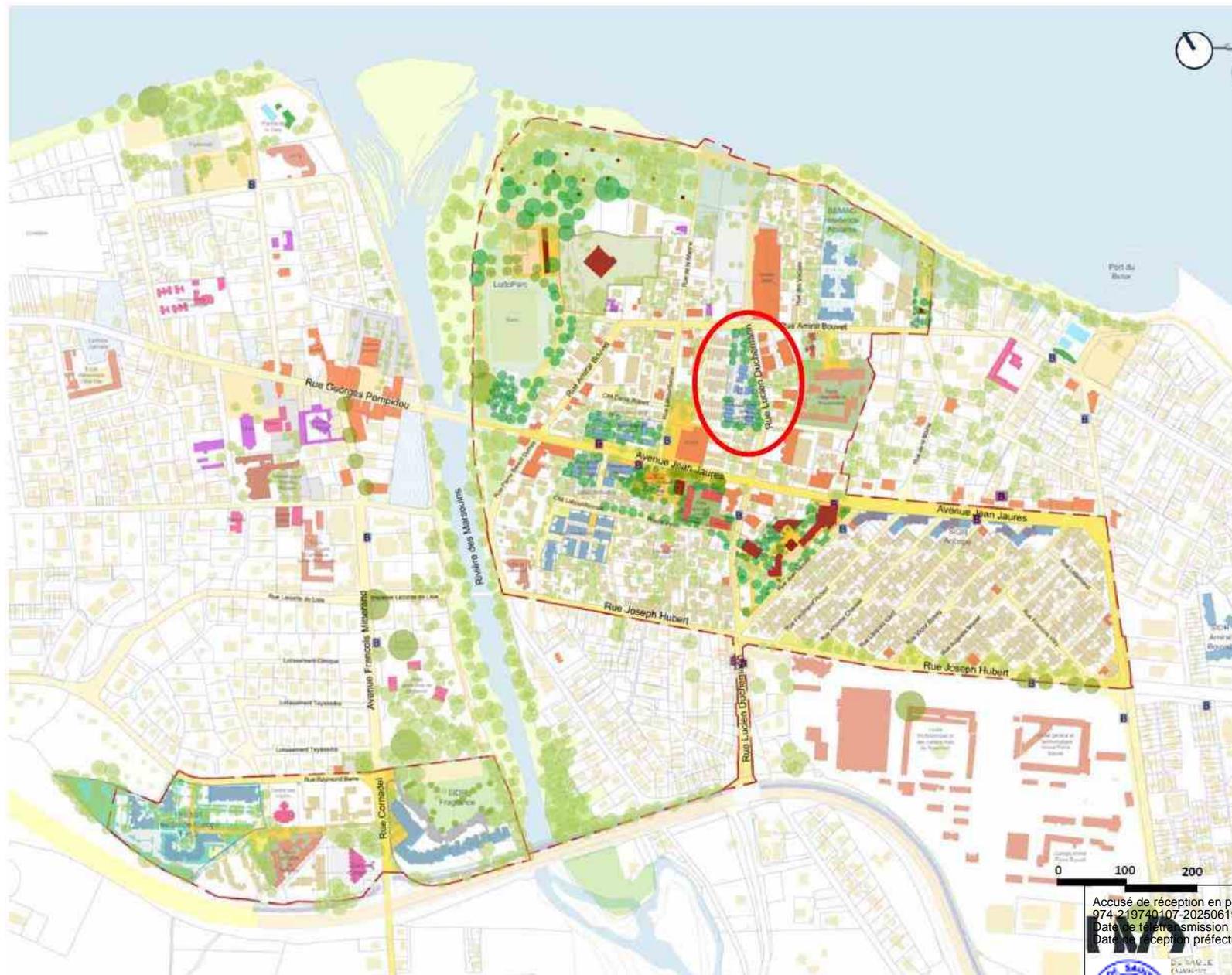
**LEGENDE :**

-  Foncier Ville
-  Foncier SIDR
-  Foncier privé
-  Foncier Action Logement
-  Projet de construction

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



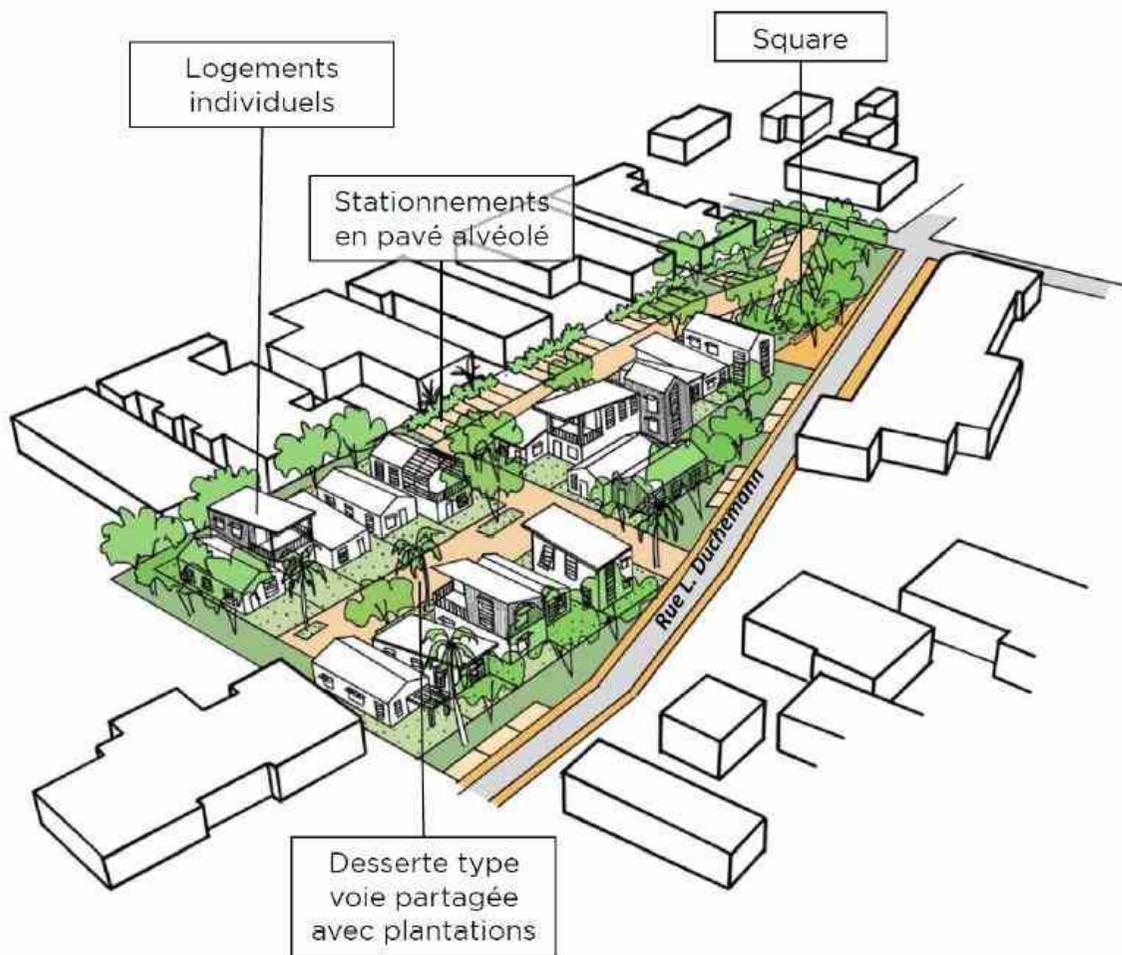
## Annexe A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées au groupe Action Logement



Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de transmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



## Des formes d'habitat renouvelées C. Ilot Triangle - PSLA



### ILOT TRIANGLE SHLMR, Contrepartie Action Logement

Surface de l'ilot = 0,51 ha

Programmation initiale : 20 maisons de ville en PSLA (1600 m<sup>2</sup>)

Nouvelle programmation : **18 lgt PSLA type individuel**

Hauteur : **RDC/R+1**

SDP : **1 566 m<sup>2</sup>**

Nbr places stat prévu = **35**

Nbr de logements min (SAR 50lgt/ha) = **25**

**Densité projetée : 36 lgt/ha**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



## 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 de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

### I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maitres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits

### II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : **1600** m<sup>2</sup> 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 l'attributaire.

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 8.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par la Directrice générale de l'Agence. La Directrice générale pourra être saisie 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



### III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de **un** terrain dont les caractéristiques sont les suivantes :

|   |  |
|---|--|
|   | <b>Ilot Triangle</b>   |
| Adresse   | (croisement rues Lucien Duchemann et Amiral Bouvet)  |
| Nom du QPV  | N°974025   |
| Propriétaire(s) du terrain avant cession  | Ville de Saint-Benoît  |
| Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)   | Parking  |
| État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)  | A réaliser avant transfert   |
| Surface du terrain (m <sup>2</sup> )  | 3 140 m <sup>2</sup>   |
| Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m <sup>2</sup> )   | Environ 1 600 m <sup>2</sup>   |
| Nombre de logements prévus selon ces m <sup>2</sup> de surface de plancher  | 18   |
| Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)  | Décembre 2026  |
| Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)  | Parcelle AN 530 et 540   |
| Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * :<br>- Logements locatifs à loyer libre<br>- Logements en accession à la propriété « libre »,<br>- 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<br><br>Programmation envisagée de logements PSLA |
| Nombre de logements individuels / collectifs *  | 18 logements individuels   |
| Viabilisation du terrain  | Ville ou aménageur   |
| <i>Autres informations et contraintes spécifiques</i>   | /  |

\* 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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



compatible avec son 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, chargés 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 démolé 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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



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.

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 calendriers 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 de la directrice générale de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



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.

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 7.2 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 7.2 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 cédant).

Reçu de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



## 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 **294 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à **58,8 %** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

- Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

| Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération |   |   |  |  |
|--|---|---|--|--|
| Zones géographiques/Type d'opérations  | % sur nombre total de logements construits hors QPV | % sur nombre total de logements construits en QPV | % sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 € | % sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 € |
| 4 - Autres Grands pôles  | 40,0% soit 0 droits                                 | 56,0% soit 0 droits                               | 56,0% soit 143 droits                                    | 64,0% soit 151 droits                                    |

- Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
  - 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV soit 0 droits ;
  - 17,5 % du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement soit 0 droits ;
  - 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000 € par logement soit 0 droits.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

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 de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification du volume de 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 prévue à l'article L 441-1-5 et la Convention Intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

### A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant :

#### A.1. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Convention pluriannuelle type de renouvellement urbain relative au NPNRU  
Version Février 2022

Document Social - Ec 11  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site, 0 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services (dont 0 droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

**Pour les premières mises en location**, Action Logement Services bénéficiera de 0 droits de réservation hors QPV.

**A.2. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV**

Au total, 0 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain (dont 0 droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

**Pour les premières mises en location**, Action Logement Services bénéficiera de 0 droits de réservation en QPV selon, la répartition suivante envisagée\* :

**A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification réalisées en milieu vacant en QPV**

Au total, 0 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification ayant nécessité la libération des logements concernés est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits sont répartis entre :

- 0 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45 000 € par logement (dont 0 droits aux premières mises en location),
- 0 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45 000 € par logement (dont 0 droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. 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 flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

**Pour les premières mises en location**, Action Logement Services bénéficiera de 0 droits de réservation en QPV.

**B - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV**

Au total, 294 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- 143 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45.000 € par logement,
- 151 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45.000 € par logement.

| Opération   | Opérateur | Nb logements | Date prévisionnelle | Coefficient | Nb droits de réservation |
|---|-----------|--------------|---------------------|-------------|--------------------------|
| <b>Opérations de réhabilitation &lt; 45 000 €</b> |           |              |                     |             |                          |
| Fragrance   | SIDR      | 176          | S2 2026             |             | 98                       |

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL330092025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



|   |       |     |         |     |            |
|---|-------|-----|---------|-----|------------|
| Antiope   | SIDR  | 80  | S1 2026 | 56% | 45         |
| <b>Opérations de réhabilitation &gt; 45 000 €</b> |       |     |         |     | <b>151</b> |
| Europe 1  | SHLMR | 41  | S2 2025 | 64% | 26         |
| Europe 2  | SHLMR | 101 | S2 2025 | 64% | 65         |
| Atalante  | Semac | 94  | ?       | 64% | 60         |

Les droits de réservation qui avaient été réservés sur l'opération Labourdonnais 21 prévue en réhabilitation dans la convention ont été annulés.

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. 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 flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

### C - Dispositions communes

Chaque organisme de logement social 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 à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

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 organismes de logement social 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.

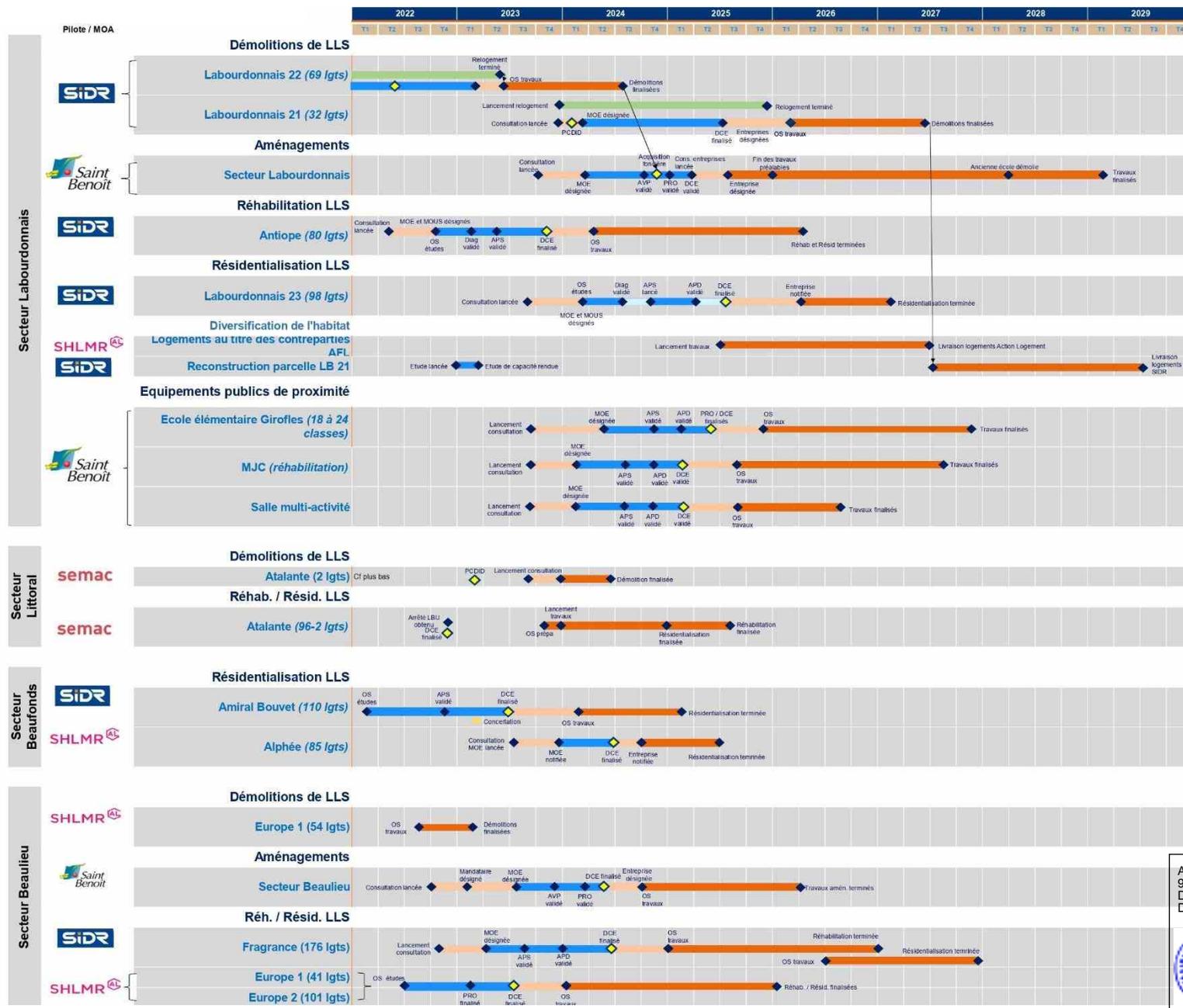
En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les organismes de logement social des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par la directrice générale de l'Agence. La Directrice générale pourra être saisie 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



# Annexe C1 Ecneancier previsionnel (calendrier operationnel) presentant l'enchainement des operations



Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025





TABLEAU FINANCIER - Boite d'instruction Signature nationale-Signature Avenant n°1

18/12/2024 11:36:47

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUN QPV :

QP974025 Rive Droite de Saint-Benoît

Porteur de projet : 311 COMMUNE DE SAINT BENOIT

Localisation :

ST BENOIT 97410

Table with columns: Numéro, Libellé opération, Enveloppe de financement, Localisation (QPV, commune de réalisation), Logements (nombre, PLAI, PLUS), Maître d'ouvrage, Dépenses à financer (Coûts HT, Coûts TTC), RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE (Subv ANRU, Etat, Commune, EPCI, Département, Région, Bailleur social, CDC, Europe, ANAH, Subv ANRU PIA, Autres contributeurs, Valorisation foncière), Détail ANRU (Assiette subv ANRU), Dont détail des prêts et reste à charge du maître d'ouvrage (Prêts, Dont prêt CDC, Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS, Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI, Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS), Calendrier (Lancement, Durée en semestre), Version Opération.

Accusé de réception en préfecture 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE Date de télétransmission : 09/07/2025 Date de réception préfecture : 09/07/2025





|                                 | Dépenses à financer |                 | RESSOURCES FINANCIERES |        |                 |                |             |        |                 |        |        |        |               |   |  | DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE |                 |                                    |                                   |                                   |
|---------------------------------|---------------------|-----------------|------------------------|--------|-----------------|----------------|-------------|--------|-----------------|--------|--------|--------|---------------|---|--|---|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                 | Coûts HT            | Coût TTC        | Subv ANRU              | Etat   | Commune         | EPCI           | Département | Région | Bailleur social | CDC    | Europe | ANAH   | Subv ANRU PIA | Autres contributeurs - Maître d'ouvrage | Valorisation foncière et autres recettes | Prêts %   | Dont prêt CDC % | Dont total prêt bonifié AL NPNRU % | Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI % | Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS % |
| TOTAL HORS NPNRU                | 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 %                             | 0,00 %                            | 0,00 %                            |
| TOTAL NPNRU                     | 36 821 080,14 €     | 41 068 796,20 € | 24 577 000,12 €        | 0,00 € | 10 299 900,99 € | 1 491 258,97 € | 0,00 €      | 0,00 € | 3 440 286,12 €  | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 €        | 0,00 €                                  | 1 260 350,00 €                           | 0,28 %  | 0,00 %          | 0,00 %                             | 0,00 %                            | 0,00 %                            |
| DONT NATIONALE                  | 36 821 080,14 €     | 41 068 796,20 € | 24 577 000,12 €        | 0,00 € | 10 299 900,99 € | 1 491 258,97 € | 0,00 €      | 0,00 € | 3 440 286,12 €  | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 €        | 0,00 €                                  | 1 260 350,00 €                           | 0,28 %  | 0,00 %          | 0,00 %                             | 0,00 %                            | 0,00 %                            |
| DONT REGIONALE                  | 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 %                             | 0,00 %                            | 0,00 %                            |
| DONT Quartiers Résiliants - CDC | 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 %                             | 0,00 %                            | 0,00 %                            |
| TOTAL QUARTIER FERTILE          | 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 %                             | 0,00 %                            | 0,00 %                            |
| DONT PLAN DE RELANCE            | 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 %                             | 0,00 %                            | 0,00 %                            |
| DONT PIA                        | 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 %                             | 0,00 %                            | 0,00 %                            |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025





**FICHE OPERATION**

09/09/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-24-0007 Allée Atalante

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage |  |                               |                         |
|--|--|-------------------------------|-------------------------|
| N° IDTOP (IODA)                                      | C0856-24-0007                          | N° IDTOP (AGORA)              | 856-6974025-24-0001-003 |
| Maitre d'ouvrage (MO)                                | 21974010700012 COMMUNE DE SAINT BENOIT | Intitulé de l'opération       | Allée Atalante          |
| Nature de l'opération                                | 24 - Aménagement d'ensemble            | Mode et source de financement | NPNRU Nationale         |

| Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)   |
|--|
| <p>La réfection de la voie de part et d'autre de laquelle ont été implantés les bâtiments qui composent l'opération Atalante permettra, en accompagnement de la résidentialisation des batiments, en la rendant publique, de créer un accès supplémentaire au sentier littoral. La suppression du porche permettra par ailleurs de créer une transparence vers l'océan.</p> <p>~Nature des travaux : restructuration légère - aménagement de surface, trottoir coulé, enrobé sur chaussée ; hors reprise des réseaux structurants (EU,EP)~La Commune sera Maitre d'ouvrage</p> |

| Localisation de l'opération            |                        |                     |
|--|------------------------|---------------------|
| QPV de rattachement                    | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
| QP974025 - Rive Droite de Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      |                     |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



RU en vigueur.  
 tuellement.

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF  
 \*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| S2                                   | 2021                              | 4                   |
| Date de prise en compte des dépenses | 05/09/2018                        |                     |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|----------------------------------|--------------|
|                                  |              |

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

|   |        |   |  |
|---|--------|---|--|
| Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *                    |        |   |  |
| Taux contractuel retenu NPNRU                           |        |   |  |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence |        | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité |  |
| Subvention ANRU NPNRU *                                 |        | 0,00 €  |  |
| Montant valorisation foncière à la valeur de marché     | 0,00 € |   |  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.



**FICHE OPERATION**

09/09/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-14-0003 AMO pilotage du projet et aide à la décision

Numéro de la version : 3 Statut : Annulation contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage |  |                                      |  |
|--|--|--------------------------------------|--|
| <b>N° IDTOP (IODA)</b>                               | C0856-14-0003  | <b>N° IDTOP (AGORA)</b>              | 856-6974025-14-0001-003                      |
| <b>Maître d'ouvrage (MO)</b>                         | 24974009300060 COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE REUNION EST | <b>Intitulé de l'opération</b>       | AMO pilotage du projet et aide à la décision |
| <b>Nature de l'opération</b>                         | 14 - Etudes et conduite de projet                    | <b>Mode et source de financement</b> | NPNRU Nationale                              |

| Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)   |
|--|
| <p>Cette AMO sera chargée d'assister la commune dans le cadre du pilotage stratégique du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi de la convention de renouvellement urbain: rédaction avenants, clause de revoyure en appui à la direction de projet</li> <li>- Rédaction de comptes rendus des comités de pilotage, des comités techniques</li> <li>- Proposition d'organisation du pilotage stratégique global et propositions de mesures correctives le cas échéant</li> <li>- Rédaction de Notes de cadrage</li> </ul> <p>- Mise en place de tableaux de bord d'avancement synthétisant les thématiques traitées par les autres bureaux d'études: habitat ,insertion, relogement...</p> <p>- Mise en place d'une cartographie d'avancement</p> <p>- Assistance dans le cadre des revues financières (tableaux financiers en articulation avec les programmes pluriannuels d'investissement de la Commune de Saint-Benoit, revues de projet (rédaction des documents de synthèse qui seront présentés à l'ANRU)</p> <p>Celle-ci sera directement rattachée à la direction de projet et en articulation avec la mission OPCU</p> |

| Localisation de l'opération            |                        |  |
|--|------------------------|--|
| QPV de rattachement                    | Commune de réalisation | Adresse / périmètre                        |
| QP974025 - Rive Droite de Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      | 28 ALLEE DES TAMARINS - BP 124 - PÔLE BOIS |

| Caractéristiques de l'opération   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Nombre d'ETP moyen / an **</b> |  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



RU en vigueur.  
 tuellement.

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF  
 \*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini

| Calendrier opérationnel prévisionnel |                                   |                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
| S2                                   | 2021                              | 10                  |
| Date de prise en compte des dépenses | 05/09/2018                        |                     |

| Validations et modulations spécifiques |              |
|--|--------------|
| Nature de la décision spécifique       | Commentaires |
|  |              |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU                 |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *                    |  |   |  |
| Taux contractuel retenu NPNRU                           |  |   |  |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence |  | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité |  |
| Subvention ANRU NPNRU *                                 |  |   |  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.  
 \*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.



**FICHE OPERATION**

09/09/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-38-0026 Pôle d'activité ESS

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage |  |                               |                         |
|--|--|-------------------------------|-------------------------|
| N° IDTOP (IODA)                                      | C0856-38-0026                          | N° IDTOP (AGORA)              | 856-6974025-38-0001-001 |
| Maître d'ouvrage (MO)                                | 21974010700012 COMMUNE DE SAINT BENOIT | Intitulé de l'opération       | Pôle d'activité ESS     |
| Nature de l'opération                                | 38 - Immobilier à vocation économique  | Mode et source de financement | NPNRU Nationale         |

| Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)   |
|--|
| <p>Equipement regroupant plusieurs fonctions :</p> <p>~a) une polarité de restauration et de vente de produits issus de l'opération autour de Labourdonnais. Celle-ci pourrait permettre un changement dans le temps des habitudes de consommation ainsi qu'un confortement de l'offre commerciale et de restauration. Elle pourrait permettre également de contribuer aux parcours d'insertion, à la montée de compétence sur les filières de la transformation-restauration et de la revente alimentaire. ~b) une polarité de mise en réseau des acteurs de l'ESS et d'articulation entre la cité scolaire et le quartier de Bras-Fusil qui a fait l'objet d'un PRU. ~c) une polarité de mise en réseau et de coordination des acteurs de l'économie circulaire autour du réemploi des déchets (encombrants et D3E.), de la mécanique (garage social), des services à la personne, de l'entretien des espaces verts, du BTP'</p> |

| Localisation de l'opération            |                        |                     |
|--|------------------------|---------------------|
| QPV de rattachement                    | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
| QP974025 - Rive Droite de Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      |                     |

| Caractéristiques de l'opération |  |
|---------------------------------|--|
| Type d'opération                |  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF... RU en vigueur.  
 \*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini... tuellement.

| Calendrier opérationnel prévisionnel |                                   |                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
| S2                                   | 2021                              | 3                   |
| Date de prise en compte des dépenses | 05/09/2018                        |                     |

| Validations et modulations spécifiques |              |
|--|--------------|
| Nature de la décision spécifique       | Commentaires |
|  |              |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU                 |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *                    |  |   |  |
| Taux contractuel retenu NPNRU                           |  |   |  |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence |  | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité |  |
| Subvention ANRU NPNRU *                                 |  | 0,00 €  |  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF  
 \*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini

RU en vigueur.  
 tuellement.



**FICHE OPERATION**

09/09/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-37-0022 Réhabilitation de la MJC

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage |  |                                      |                          |
|--|--|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>N° IDTOP (IODA)</b>                               | C0856-37-0022                          | <b>N° IDTOP (AGORA)</b>              | 856-6974025-37-0001-003  |
| <b>Maître d'ouvrage (MO)</b>                         | 21974010700012 COMMUNE DE SAINT BENOIT | <b>Intitulé de l'opération</b>       | Réhabilitation de la MJC |
| <b>Nature de l'opération</b>                         | 37 - Equipement public de proximité    | <b>Mode et source de financement</b> | NPNRU Nationale          |

| Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)   |
|--|
| <p>La MJC fait partie d'un pôle socio-éducatif et culturel avec le théâtre des Bambous , l'école Giroflès. Il s'agira de conforter cette articulation par le biais du projet NPNRU. A ce titre les équipements de cet îlot feront l'objet de travaux.</p> <p>La MJC date des années 70. Ce bâtiment connaît un vieillissement, une dégradation de son état et un manque d'entretien. Ainsi, l'état actuel de la MJC ne permet pas à tous les adhérents de se rassembler dans les locaux. En effet, ce bâtiment ne répond plus aux exigences de confort des usagers, et les besoins en espaces et surfaces s'expriment. Ce projet de réhabilitation consistera donc à assurer le bon fonctionnement de la structure, ainsi améliorer le confort intérieur afin de garantir une meilleure appréhension de l'espace:ETANCHEITE,FACADES,MENUISERIES EXTERIEURES,MURS/CLOISONNEMENTS,SOL,PLAFOND,MENUISERIES INTERIEURES,SERRURERIES/ QUINCAILLERIES,ASCENSEUR,AMENAGEMENTS EXTERIEURS.</p> |

| Localisation de l'opération            |                        |                     |
|--|------------------------|---------------------|
| QPV de rattachement                    | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
| QP974025 - Rive Droite de Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      |                     |

| Caractéristiques de l'opération |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Type d'équipement</b>        |  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF... RU en vigueur.  
 \*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini... tuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| S2                                   | 2019                              | 4                   |
| Date de prise en compte des dépenses | 05/09/2018                        |                     |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|----------------------------------|--------------|
|                                  |              |

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

|   |   |
|---|---|
| Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *                    |   |
| Taux contractuel retenu NPNRU                           |   |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité |
| Subvention ANRU NPNRU *                                 | 0,00 €  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.



**FICHE OPERATION**

01/08/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-34-0013 Résidentialisation - LABOURDONNAIS 23 - 98 logements individuels

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage |   |                                      |  |
|--|---|--------------------------------------|--|
| <b>N° IDTOP (IODA)</b>                               | C0856-34-0013   | <b>N° IDTOP (AGORA)</b>              | 856-6974025-34-0001-003  |
| <b>Maître d'ouvrage (MO)</b>                         | 31086359200013 SOCIETE IMMOBILIERE<br>DEPARTEMENT REUNION | <b>Intitulé de l'opération</b>       | Résidentialisation -<br>LABOURDONNAIS 23 - 98 logements<br>individuels |
| <b>Nature de l'opération</b>                         | 34 - Résidentialisation de logements                      | <b>Mode et source de financement</b> | NPNRU Nationale  |

| Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)   |
|--|
| Résidentialisation légère 3 000 €HT/ logt<br>Indicateurs de gestion : Année construction : 1975 Nombre logts : 98 individuels 3T1, 9T2 24T3, 9T4, 3T5 104 occupants dont<br>23 PA 22 % TAUX DE VACANCES: 0% TAUX DE ROTATION : 0 % LOYER MOYEN: 7,72 €/m²<br>Une résidentialisation en pied d'immeuble ou des logements individuels pour compléter et/ou améliorer l'offre en espace commun en coordination avec les<br>Travaux d'aménagement de la Ville . ~Création de locaux poubelles~Les logements sont en vente et bénéficieront tous d'une réhabilitation et d'une mise<br>aux normes avant la vente. ~L'ensemble des travaux de réhabilitation et<br>résidentialisation permettront de redonner de l'attractivité au groupe mais également au quartier . |

| Localisation de l'opération               |                        |                     |
|---|------------------------|---------------------|
| QPV de rattachement                       | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
| QP974025 - Rive Droite de<br>Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      |                     |

| Caractéristiques de l'opération             |  |                             |  |
|---|--|-----------------------------|--|
| <b>Nature des logements résidentialisés</b> |  | <b>Cadre d'intervention</b> |  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF... RU en vigueur.  
 \*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini... tuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| S2                                   | 2022                              | 10                  |
| Date de prise en compte des dépenses | 05/09/2018                        |                     |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|----------------------------------|--------------|
|                                  |              |

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *                             |  |   |  |
| Taux contractuel retenu NPNRU                                    |  |   |  |
| Dont taux modulation de la SUBVENTION ANRU - Collectivité Cat. 6 |  | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité   |  |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence          |  | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM |  |
| Subvention ANRU NPNRU *  |  | 0,00 €  |  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.

## FICHE OPERATION

22/11/2023

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-34-0014 Résidentialisation - LABOURDONNAIS 3 - 48 logements individuels

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

|                              |   |                                      |   |
|------------------------------|---|--------------------------------------|---|
| <b>N° IDTOP (IODA)</b>       | C0856-34-0014   | <b>N° IDTOP (AGORA)</b>              | 856-6974025-34-0001-004   |
| <b>Maître d'ouvrage (MO)</b> | 31086359200013 SOCIETE IMMOBILIERE<br>DEPARTEMENT REUNION | <b>Intitulé de l'opération</b>       | Résidentialisation -<br>LABOURDONNAIS 3 - 48 logements<br>individuels |
| <b>Nature de l'opération</b> | 34 - Résidentialisation de logements                      | <b>Mode et source de financement</b> | NPNRU Nationale   |

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Résidentialisation légère 3 000 €HT/ logt  
 Indicateurs de gestion : Année construction : 1975 Nombre logts : 48 individuels 3T1, 9T2 24T3, 9T4, 3T5 104 occupants dont  
 23 PA 22 % TAUX DE VACANCES: 0% TAUX DE ROTATION : 0 % LOYER MOYEN: 7,72 €/m<sup>2</sup>  
 Une résidentialisation en pied d'immeuble ou des logements individuels pour compléter et/ou améliorer l'offre en espace commun en coordination avec les  
 Travaux d'aménagement de la Ville. ~Création de locaux poubelles~Les logements sont en vente et bénéficieront tous d'une réhabilitation et d'une mise  
 aux normes avant la vente. ~L'ensemble des travaux de réhabilitation et résidentialisation permettront de redonner de l'attractivité au groupe mais  
 également au quartier .

## Localisation de l'opération

| QPV de rattachement                       | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|---|------------------------|---------------------|
| QP974025 - Rive Droite de<br>Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      |                     |

## Caractéristiques de l'opération

|   |  |                             |  |
|---|--|-----------------------------|--|
| <b>Nature des logements résidentialisés</b> |  | <b>Cadre d'intervention</b> |  |
|---|--|-----------------------------|--|

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF... RU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini... tuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| S2                                   | 2022                              | 8                   |
| Date de prise en compte des dépenses | 05/09/2018                        |                     |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|----------------------------------|--------------|
|                                  |              |

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *                             |  |   |  |
| Taux contractuel retenu NPNRU                                    |  |   |  |
| Dont taux modulation de la SUBVENTION ANRU - Collectivité Cat. 6 |  | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité   |  |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence          |  | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM |  |
| Subvention ANRU NPNRU *  |  | 0,00 €  |  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.



## FICHE OPERATION

22/10/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-15-0030 Relogement avec Minoration loyer LABOURDONNAIS 21 - 7 ménages

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage |  |                               |   |
|--|--|-------------------------------|---|
| N° IDTOP (IODA)                                      | C0856-15-0030  | N° IDTOP (AGORA)              |   |
| Maître d'ouvrage (MO)                                | 31086359200013 SOCIETE IMMOBILIERE DEPARTEMENT REUNION | Intitulé de l'opération       | Relogement avec Minoration loyer LABOURDONNAIS 21 - 7 ménages |
| Nature de l'opération                                | 15 - Relogement des ménages avec minoration de loyer   | Mode et source de financement | NPNRU Nationale   |

| Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)  |
|---|
| <p>Relogement des ménages issues de la déconstruction de LABOURDONNAIS 21 (16 ménages + 4 décohabitants) soit 20 familles.<br/>                     2 à 3 relogements pourront se réaliser sur le groupe géographiquement bien situé ASTROLABE (centre ville rive gauche) résidence personnes âgées.(1 à 2 logements vacants /an ).<br/>                     3 à 5 relogements pourront également être réalisés sur des groupes en cours de réhabilitation (réha moins de 5 ans) SIDR , SHLMR ou SODIAC</p> |

| Localisation de l'opération            |                        |   |
|--|------------------------|---|
| QPV de rattachement                    | Commune de réalisation | Adresse / périmètre   |
| QP974025 - Rive Droite de Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      | ANGLE DE L'AVENUE JEAN JAURES et RUE LABOURDONNAIS 97437 SAINT BENOIT |

| Caractéristiques de l'opération          |   |
|--|---|
| Nombre prévisionnel de ménages relogés * | 7 |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF... RU en vigueur.  
 \*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini... tuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| S2                                   | 2023                              | 9                   |
| Date de prise en compte des dépenses | 13/09/2023                        |                     |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|----------------------------------|--------------|
|                                  |              |

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

|   |  |  |
|---|--|--|
| Subvention ANRU NPNRU *                                 |  | 29 000,00 €  |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence |  | Dont montant majoration de la SUBVENTION ANRU - Interbailleur totale** |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.



**FICHE OPERATION**

06/11/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-37-0021 Reconstruction du Dojo

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage |  |                               |                         |
|--|--|-------------------------------|-------------------------|
| N° IDTOP (IODA)                                      | C0856-37-0021                          | N° IDTOP (AGORA)              | 856-6974025-37-0001-002 |
| Maître d'ouvrage (MO)                                | 21974010700012 COMMUNE DE SAINT BENOIT | Intitulé de l'opération       | Reconstruction du Dojo  |
| Nature de l'opération                                | 37 - Equipement public de proximité    | Mode et source de financement | NPNRU Nationale         |

| Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)  |
|---|
| <p>Le dojo actuel à rayonnement communal n'est plus adapté car il ne peut accueillir d'événements et de compétitions (absence de vestiaires, aire d'évolution non adaptée). Il est reconstruit en coeur de quartier, sur le terrain d'assiette du groupe de logements démolis Labourdonnais 22 en bordure de la nouvelle place Labourdonnais. Le dojo municipal disposera de 2 aires combats. Sur la base de 2 tatamis de 8 m x 8 m pour l'aire de combat et d'une distance de sécurité de 3 m autour des tatamis - 3 m également entre les 2 tatamis -, la salle de dojo doit respecter la dimension de 22 x 14 m. Le dojo disposera également de vestiaires / sanitaires, d'un espace pour une centaine de spectateur pouvant accueillir des gradins et de locaux d'accompagnement. Surface de plancher 660 m².</p> |

| Localisation de l'opération            |                        |                     |
|--|------------------------|---------------------|
| QPV de rattachement                    | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
| QP974025 - Rive Droite de Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      |                     |

| Caractéristiques de l'opération |  |
|---------------------------------|--|
| Type d'équipement               |  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF... RU en vigueur.  
 \*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini... tuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| S1                                   | 2023                              | 3                   |
| Date de prise en compte des dépenses | 05/09/2018                        |                     |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|----------------------------------|--------------|
|                                  |              |

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

|   |   |
|---|---|
| Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *                    |   |
| Taux contractuel retenu NPNRU                           |   |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité |
| Subvention ANRU NPNRU *                                 | 0,00 €  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.

## FICHE OPERATION

28/11/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
Opération : C0856-15-0009 RELOGEMENT - Labourdonnais 22 - 32 familles

Numéro de la version : 4 Statut : Contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

|                              |   |  |  |
|------------------------------|---|--|--|
| <b>N° IDTOP (IODA)</b>       | C0856-15-0009   | <b>N° IDTOP (AGORA)</b>                  | 856-6974025-15-0001-001                        |
| <b>Maître d'ouvrage (MO)</b> | 31086359200013 SOCIETE IMMOBILIERE<br>DEPARTEMENT REUNION | <b>Intitulé de l'opération</b>           | RELOGEMENT - Labourdonnais 22 -<br>32 familles |
| <b>Nature de l'opération</b> | 15 - Relogement des ménages avec<br>minoration de loyer   | <b>Mode et source de<br/>financement</b> | NPNRU Nationale                                |

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Un quartier qui se situe sur la rive droite de la rivière des Marsouins. Il constitue le centre-ville périphérique et résidentiel de la ville de Saint Benoit .  
INDICATEURS DE GESTION : Année construction : 1971 Nombre logts : 69 + 3LCR 6 T1 de 21m<sup>2</sup> moy., bâtiment de R+3 sans ascenseur  
9 T2 de 45m<sup>2</sup> moy. 42 T3 de 56m<sup>2</sup> moy.  
6 T4 de 63m<sup>2</sup> moy. 6 T5 de 75m<sup>2</sup> moy 125 occupants dont 34 PA 27%

TAUX DE VACANCES: 11 logts 16 % (stratégique) TAUX DE ROTATION : 13,04% LOYER MOYEN: 6,60 €/m<sup>2</sup>  
2 logements en sur occupation , mais sans décohabitation possible ( famille nombreuse dans petit logement)  
32 logements en sous occupation ( personne âgée dans grand logement) , 80 % des familles sont bénéficiaires de L'AL  
5 logements présentent un profil de décohabitation possible ( personnes âgées + jeunes adultes 16-30 ans )  
Relogement des ménages issues de la déconstruction de LABOURDONNAIS 22 (58 ménages + 5 décohabitants) soit 63 familles représentant 125 occupants dont 34 personnes âgées, 27 relogements (6 couples de PA + 21 personnes âgées vivants seules) pourront se réaliser sur le nouveau groupe géographique bien situé ASTROLABE (centre ville rive gauche) résidence personnes âgées composé de 66 LLS (d'autres relogements dans du neuf pourront être proposés), le reste des relogements pourra être envisagé vers les logements vacants du parc social tous bailleurs confondus.

## Localisation de l'opération

| QPV de rattachement                       | Commune de réalisation | Adresse / périmètre  |
|---|------------------------|--|
| QP974025 - Rive Droite de<br>Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      | Rue Michel Debré, quartier Labourdonnais, Saint Benoît 97410 |

## Caractéristiques de l'opération

|   |   |
|---|---|
| <b>Nombre prévisionnel de ménages<br/>relogés *</b> | 3 |
|---|---|

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF... RU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini... tuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| S1                                   | 2022                              | 9                   |
| Date de prise en compte des dépenses | 05/09/2018                        |                     |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|----------------------------------|--------------|
|                                  |              |

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

|   |  |            |
|---|--|------------|
| Subvention ANRU NPNRU *                                 |  | 6 000,00 € |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence | Dont montant majoration de la SUBVENTION ANRU - Interbailleur totale** | 0,00 €     |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.

## FICHE OPERATION

28/11/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-21-0008 Démolition - LABOURDONNAIS 22 - 69 logements

Numéro de la version : 5 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage |   |                                  |   |
|--|---|----------------------------------|---|
| N° IDTOP (IODA)                                      | C0856-21-0008   | N° IDTOP (AGORA)                 | 856-6974025-21-0001-001                         |
| Maître d'ouvrage (MO)                                | 31086359200013 SOCIETE IMMOBILIERE<br>DEPARTEMENT REUNION | Intitulé de l'opération          | Démolition - LABOURDONNAIS 22 -<br>69 logements |
| Nature de l'opération                                | 21 - Démolition de logements locatifs<br>sociaux          | Mode et source de<br>financement | NPNRU Nationale                                 |

| Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)   |
|--|
| <p>Un quartier qui se situe sur la rive droite de la rivière des Marsouins. Il constitue le centre-ville périphérique et résidentiel de la ville de Saint Benoit .</p> <p>INDICATEURS DE GESTION : Année construction : 1971 Nombre logts : 69 + 3LCR BATIMENT de R+3 sans ascenseur<br/>         6 T1 de 21m<sup>2</sup> moy., 9 T2 de 45m<sup>2</sup> moy. 42 T3 de 56m<sup>2</sup> moy. 6 T4 de 63m<sup>2</sup> moy. 6 T5 de 75m<sup>2</sup> moy 125 occupants dont 34 PA 27%<br/>         TAUX DE VACANCES: 11 logts 16 % (stratégique)<br/>         TAUX DE ROTATION : 13,04% LOYER MOYEN: 6,60 €/m<sup>2</sup></p> <p>2 logements en sur occupation , mais sans décohabitation possible (famille nombreuse dans petit logement)<br/>         32 logements en sous occupation (personne âgée dans grand logement) , 80 % des familles sont bénéficiaires de L AL<br/>         6 logements présentent un profil de décohabitation possible (personnes âgées + jeunes adultes 16-30 ans )<br/>         Relogement des ménages issues de la déconstruction de LABOURDONNAIS 22( 58 ménages + 6 décohabitants) soit 64 familles , 27 relogements (6 couples de PA + 21 personnes âgées vivants seules) pourront se réaliser sur le nouveau groupe géographiquement bien situé ASTROLABE (centre ville rive gauche) résidence personnes âgées composé de 66 LLS (d autres relogements dans du neuf pourront être proposés), le reste des relogements pourra être envisagé vers les nombreux logements vacants de la SIDR et/ou autres bailleurs dans le cadre du dispositif de relogement interbailleur.</p> |

| Localisation de l'opération               |                        |                     |
|---|------------------------|---------------------|
| QPV de rattachement                       | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
| QP974025 - Rive Droite de<br>Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      | RUE MICHEL DEBRE    |

| Caractéristiques de l'opération                  |    |
|--|----|
| Nombre prévisionnel de logements<br>à démolir ** | 69 |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF et le RU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis et approuvés localement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| S2                                   | 2019                              | 10                  |
| Date de prise en compte des dépenses | 05/09/2018                        |                     |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique                              | Commentaires  |
|---|---|
| Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2. | Majoration 20 % accordée par CE ANRU 05/09/2018 pour signature de la convention |

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

|   |   |
|---|---|
| Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *                    | 2 510 034,50 €  |
| Taux contractuel retenu NPNRU                           | 100,00 %  |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM align="right">20,00 % |
| Subvention ANRU NPNRU *                                 | 2 510 034,50 €  |
| Montant valorisation foncière à la valeur de marché     | 141 050,00 €  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.



**FICHE OPERATION**

02/12/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-15-0023 Relogement - EUROPE 1 - 20 familles

Numéro de la version : 3 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage |   |                                      |                                     |
|--|---|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>N° IDTOP (IODA)</b>                               | C0856-15-0023   | <b>N° IDTOP (AGORA)</b>              | 856-6974025-15-0002-001             |
| <b>Maître d'ouvrage (MO)</b>                         | 31089517200016 SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA REUNION | <b>Intitulé de l'opération</b>       | Relogement - EUROPE 1 - 20 familles |
| <b>Nature de l'opération</b>                         | 15 - Relogement des ménages avec minoration de loyer                      | <b>Mode et source de financement</b> | NPNRU Nationale                     |

| Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)   |
|--|
| <p>Ce groupe d'habitations, livré en 1991, a intégré le patrimoine de la SHLMR en 2006 lors de la fusion-absorption de la SEMPPO. Situé rue Raymond Barre il est composé d'un bâtiment en R+3, R+4 et R+5 dont les 95 logements sont desservis par 5 cages d'escaliers. Des locaux commerciaux et professionnels, au nombre de 8, animent le rez-de-chaussée le long de la voie.</p> <p>La démolition d'une partie de Europe 1 permettra la création d'une voie publique qui raccrochera alors Europe 2 ainsi que l'agence du bailleur, située à l'un des rez-de-chaussée, à l'espace urbain. Cette meilleure organisation spatiale se traduira par la création de 3 îlots résidentialisés, un pour Europe 1 et 2 pour Europe 2.</p> <p>En termes de typologie, la répartition des 54 logements à démolir est la suivante : 2 T1 ' 6 T2 ' 20 T3 ' 13 T4 ' 8 T5 ' 5 T6</p> <p>Par ailleurs, Europe 1 souffre d'une conception qui n'est pas satisfaisante pour le confort des locataires avec des couloirs étroits et des logements non traversants. Une situation qui a généré une rotation au-dessus de la moyenne ces dernières années, confortée aussi par l'offre nouvelle proposée par les opérations construites par les bailleurs sociaux dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier de Bras Fusil.</p> <p>Le relogement des ménages pourra s'effectuer en majorité sur des groupes d'habitations de la SHLMR où existe une certaine vacance mais aussi pour une vingtaine de familles sur des opérations neuves ou de moins de 5 ans dans le parc locatif des autres bailleurs sociaux dans l'esprit de la charte partenariale en cours d'élaboration. Les enquêtes sociales qui seront menées permettront de connaître précisément le souhait des familles en terme de localisation tout en favorisant le parcours résidentiel positif.</p> |

| Localisation de l'opération            |                        |                     |
|--|------------------------|---------------------|
| QPV de rattachement                    | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
| QP974025 - Rive Droite de Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      | Rue Raymond Barre   |

| Caractéristiques de l'opération                 |   |
|---|---|
| <b>Nombre prévisionnel de ménages relogés *</b> | 2 |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF... RU en vigueur.  
 \*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini... tuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| S2                                   | 2019                              | 6                   |
| Date de prise en compte des dépenses | 05/09/2018                        |                     |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|----------------------------------|--------------|
|                                  |              |

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

|   |  |             |
|---|--|-------------|
| Subvention ANRU NPNRU *                                 |  | 20 000,00 € |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence | Dont montant majoration de la SUBVENTION ANRU - Interbailleur totale** | 0,00 €      |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.

## FICHE OPERATION

02/12/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-21-0010 Démolition - EUROPE 1 - 54 logements

Numéro de la version : 6 Statut : Contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

|                              |   |                                      |                                      |
|------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>N° IDTOP (IODA)</b>       | C0856-21-0010   | <b>N° IDTOP (AGORA)</b>              | 856-6974025-21-0002-001              |
| <b>Maitre d'ouvrage (MO)</b> | 31089517200016 SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA REUNION | <b>Intitulé de l'opération</b>       | Démolition - EUROPE 1 - 54 logements |
| <b>Nature de l'opération</b> | 21 - Démolition de logements locatifs sociaux                             | <b>Mode et source de financement</b> | NPNRU Nationale                      |

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Ce groupe d'habitations, livré en 1991, a intégré le patrimoine de la SHLMR en 2006 lors de la fusion-absorption de la SEMPRO. Situé rue Raymond Barre il est composé d'un bâtiment en R+3, R+4 et R+5 dont les 95 logements sont desservis par 5 cages d'escaliers. Des locaux commerciaux et professionnels, au nombre de 8, animent le rez-de-chaussée le long de la voie. Avec le second groupe Europe 2, comprenant 101 logements livrés en 1993, ils représentent un ensemble immobilier qui met en exergue un manque de repères aussi bien entre les bâtiments que par rapport à l'environnement immédiat. On ressent le besoin d'ouvrir l'îlot depuis la rue R. Barre en vue de créer un espace public de qualité devant le groupe scolaire et de désenclaver Europe 2 puisque l'implantation tout en longueur de l'immeuble Europe 1 est vécu comme un écran bâti pénalisant l'attractivité des autres situés derrière. La démolition d'une partie de Europe 1 permettra la création d'une voie publique qui raccrochera alors Europe 2 ainsi que l'agence du bailleur, située à l'un des rez-de-chaussée, à l'espace urbain. Cette meilleure organisation spatiale se traduira par la création de 3 îlots résidentialisés, un pour Europe 1 et 2 pour Europe 2.

En termes de typologie, la répartition des 54 logements à démolir est la suivante : 2 T1 ' 6 T2 ' 20 T3 ' 13 T4 ' 8 T5 ' 5 T6

Par ailleurs, Europe 1 souffre d'une conception qui n'est pas satisfaisante pour le confort des locataires avec des couloirs étroits et des logements non traversants. Une situation qui a généré une rotation au-dessus de la moyenne ces dernières années, confortée aussi par l'offre nouvelle proposée par les opérations construites par les bailleurs sociaux dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier de Bras Fusil.

Compte tenu du niveau de la vacance observé sur le territoire Est de la Réunion en raison d'un marché détendu, plus particulièrement à St-Benoît, il n'est pas envisagé de reconstitution de l'offre de logements sociaux. Un contexte sur lequel le bailleur va s'appuyer pour mettre en oeuvre le relogement des familles concernées par la démolition. En vue de proposer un parcours résidentiel positif à chacune d'entre elles la MOUS qui sera mise en place travaillera à partir des informations recueillies dans l'enquête sociale à mener.

## Localisation de l'opération

| QPV de rattachement                    | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|--|------------------------|---------------------|
| QP974025 - Rive Droite de Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      | Rue Raymond Barre   |

## Caractéristiques de l'opération

|  |    |
|--|----|
| <b>Nombre prévisionnel de logements à démolir **</b> | 54 |
|--|----|

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF et le RRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis et approuvés localement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| S1                                   | 2020                              | 4                   |
| Date de prise en compte des dépenses | 31/08/2018                        |                     |

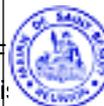
**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique                              | Commentaires    |
|---|-----------------|
| Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2. | CE du 5/09/2018 |

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

|   |   |
|---|---|
| Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *                    | 2 693 215,23 €  |
| Taux contractuel retenu NPNRU                           | 90,00 %   |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence | 10,00 %   |
|   | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM |
| Subvention ANRU NPNRU *                                 | 2 423 893,71 €  |
| Montant valorisation foncière à la valeur de marché     | 0,00 €  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.

## FICHE OPERATION

04/12/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
Opération : C0856-21-0031 DEMOLITION LABOURDONNAIS 21 - 32 LOGEMENTS SOCIAUX

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

|                       |   |                                  |   |
|-----------------------|---|----------------------------------|---|
| N° IDTOP (IODA)       | C0856-21-0031   | N° IDTOP (AGORA)                 |   |
| Maître d'ouvrage (MO) | 31086359200013 SOCIETE IMMOBILIERE<br>DEPARTEMENT REUNION | Intitulé de l'opération          | DEMOLITION LABOURDONNAIS 21<br>- 32 LOGEMENTS SOCIAUX |
| Nature de l'opération | 21 - Démolition de logements locatifs<br>sociaux          | Mode et source de<br>financement | NPNRU Nationale                                       |

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Indicateurs de gestion LABOURDONNAIS 21 : Année construction : 1971 Nombre logts : 32 + 2 LCR 4 T2 de 59m<sup>2</sup> moy., 13 T3 de 71m<sup>2</sup> moy., 15 T4 de 86m<sup>2</sup> moy, Bâtiment de R+3 / R+4 sans ascenseur  
L'ensemble s'inscrit dans un quartier stratégique de la ville de Saint Benoît puisqu'il constitue le site privilégié d'une amplification du centre ville à 10 ans. L'Immeuble est en mauvais état renvoyant une image dégradée et stigmatisante de cette partie du centre ville rive Gauche. Le cadre de vie et l'environnement résidentiel n'est absolument pas valorisé.  
Malgré l'atout des grands logements, cette résidence n'est pas une destination mais accueille plutôt des personnes isolées dont certains sont là depuis très longtemps.  
Les logements sont très exposés aux intempéries (façade varangue plein Est)  
Le bâtiment du groupe LABOURDONNAIS 21 a connu l'intervention dans le cadre d'une réhabilitation en 1999, puis en 2015/ 2016 à l'occasion des remplacements des menuiseries extérieures et les réfections de l'étanchéité de la toiture terrasse.  
Evaluation technique : Amiante dans les logements 85% + amiante en façade 60 %, réseaux enterrés à dévoyer, condamnations renforcées des logements pour pallier aux squats.

## Localisation de l'opération

| QPV de rattachement                    | Commune de réalisation | Adresse / périmètre  |
|--|------------------------|--|
| QP974025 - Rive Droite de Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      | ANGLE DE L'AVENUE JEAN JAURES et RUE LABOURDONNAIS<br>97437 SAINT BENOIT |

## Caractéristiques de l'opération

|   |    |
|---|----|
| Nombre prévisionnel de logements à démolir ** | 32 |
|---|----|

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF... RU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis... tuellement.

## Calendrier opérationnel prévisionnel

| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| S2                                   | 2023                              | 10                  |
| Date de prise en compte des dépenses | 24/06/2022                        |                     |

## Validations et modulations spécifiques

| Nature de la décision spécifique   | Commentaires   |
|--|--|
| Date de prise en compte anticipée des dépenses                                   | dépenses travaux y compris sécurisation , 24 juin 2022 validée par l'avis du CE ANRU du 13/09/2023                                     |
| Forfaits relogements-date de prise en compte retenue par le CE ou le DG          | Date de prise en compte du Dossier d'intention de démolir au plus tôt le 1er août 2023 validée par l'avis du CE ANRU du 13/09/2023     |
| Date de prise en compte de la VNC autre que la date PCDD                         | valeur nette comptable fixée au 31 décembre de l'année précédant le démarrage des travaux de démolition par l'avis du CE du 13/09/2023 |
| IPE- calcul des loyers moyens quittancés sur une autre date que celle de la PCDD | Date de prise en compte du Dossier d'intention de démolir au plus tôt le 1er août 2023 validée par l'avis du CE ANRU du 13/09/2023     |

## Calcul du financement prévisionnel ANRU

|   |   |
|---|---|
| Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *                    | 1 182 542,71 €  |
| Taux contractuel retenu NPNRU                           | 80,00 %   |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM |
| Subvention ANRU NPNRU *                                 | 946 034,17 €  |
| Montant valorisation foncière à la valeur de marché     | 0,00 €  |

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.



**FICHE OPERATION**

18/12/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-37-0020 Nouvelle école Girofles

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage |  |                                      |                         |
|--|--|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>N° IDTOP (IODA)</b>                               | C0856-37-0020                          | <b>N° IDTOP (AGORA)</b>              | 856-6974025-37-0001-001 |
| <b>Maître d'ouvrage (MO)</b>                         | 21974010700012 COMMUNE DE SAINT BENOIT | <b>Intitulé de l'opération</b>       | Nouvelle école Girofles |
| <b>Nature de l'opération</b>                         | 37 - Equipement public de proximité    | <b>Mode et source de financement</b> | NPNRU Nationale         |

| Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)  |
|---|
| <p>L'école Girofles existante est un équipement de 2 200 m² SDP qui accueille 24 classes pour 20 classes physiques, soit 403 élèves. L'analyse du site met en évidence un ensemble vétuste (problèmes d'infiltration et d'étanchéité, menuiseries à remplacer) une hétérogénéité des bâtiments (un bâtiment « récent » en R+1, des bâtiments anciens et de type préfabriqué de plain pied), une absence d'accessibilité PMR, des espaces insuffisants (sanitaires, salles de classes et cantine sous-dimensionnées) voire manquants (absence de bibliothèque, de salle des professeurs, de salle de motricité ou encore de salle pour accueillir les spécialistes accompagnants type psychologue, infirmière ou assistance sociale). La cour de récréation est de taille insuffisante et en mauvais état (présence de trous) et l'école ne dispose pas d'un préau.</p> <p>La diversification prévue sur le quartier pourrait amener une 20aine d'élèves supplémentaires, soit l'équivalent d'une classe supplémentaire. Par ailleurs, la Ville souhaite dédoubler les classes en co-enseignement (soit 4 classes supplémentaires). La nouvelle école des Girofles sera donc composée de 25 classes élémentaires pour un total de 3 139 m² SDP. Elle disposera de nouveaux espaces (locaux administratifs, espaces sportifs, restauration, locaux technique) ainsi que d'une nouvelle cour plantée de 1 200 m². Il sera localisé en coeur de quartier et adressé sur un nouveau parvis qui fera office de place centrale, ce qui sécurisera les déplacements des élèves. Sa proximité immédiate de la future salle multi-activités et des équipements de la future place (mini city stade) génère des synergies à l'échelle du quartier. Cet emplacement contribue par ailleurs à l'objectif d'amplification du centre-ville et d'amélioration de l'image du quartier.</p> <p>Le projet prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>? Un bâtiment fonctionnel : Une organisation interne et une configuration des locaux permettant le bon déroulement des différentes activités en assurant sécurité et épanouissement de l'enfant tout en facilitant la gestion et la surveillance des espaces par le personnel encadrant ; Des locaux confortables et adaptés aux enfants, au personnel, aux agents et au public ; Des relations espaces intérieurs/extérieurs soignées, réparties en nombre suffisant pour assurer une bonne fluidité, un bon éclairage naturel et une bonne qualité paysagère.</li> <li>? Une bonne accessibilité au bâtiment : Pour les piétons, un accès par le futur parvis piéton de la place centrale. A proximité du futur arrêt de TCSP.</li> <li>? La modularité de certaines zones du projet : salles de classes des CP dont la taille et la configuration devront permettre de scinder la salle en deux ; espaces communs tels que la restauration, la salle de motricité...dont les contours pourront évoluer dans le temps ; des cloisonnements indépendants de la structure, ayant une bonne manœuvrabilité et des fonctions thermiques et acoustiques efficaces ; des possibilités de fractionnements diversifiés ; des possibilités de réaffectation de locaux, de décroissement, de réaménagements intérieurs, ....</li> <li>? Un traitement des espaces soigné, déambulation des enfants guidée par des mesures architecturales adaptées (rampes à bonne hauteur, fermeture anti pince-doigts, murs protégés).</li> <li>? La conception architecturale devra assurer (conformément aux prescriptions de l'outil PERENE) : Un bon confort thermique et une bonne ventilation des locaux ; Un éclairage naturel de bonne qualité ; Un traitement qualitatif des ambiances (choix des matériaux, des couleurs...) visant à rendre les locaux chaleureux et accueillants ; Une surveillance facile des espaces.</li> </ul> <p>Le bilan de l'opération ne présente aucune dépense liée aux acquisitions foncières car ces dernières sont inscrites dans le bilan de l'opération d'aménagement du secteur Labourdonnais. Les maîtres d'ouvrage des deux opérations étant identiques, il n'y a pas de transaction foncière entre les 2 opérations. En cas de MO différents, l'acquisition foncière devra être valorisée.</p> |

| Localisation de l'opération |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>QPV de rattachement</b>  | <b>Commune de réalisation</b> |

Accusé de réception en préfecture  
 97400007/2025-DE-030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF  
 \*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis

|  |                   |  |
|--|-------------------|--|
| QP974025 - Rive Droite de Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT |  |
|--|-------------------|--|

Caractéristiques de l'opération

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Type d'équipement | Equipement scolaire |
|-------------------|---------------------|

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF et le RRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis et approuvés annuellement.

| Calendrier opérationnel prévisionnel |                                   |                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
| S2                                   | 2023                              | 8                   |
| Date de prise en compte des dépenses | 05/09/2018                        |                     |

| Validations et modulations spécifiques |              |
|--|--------------|
| Nature de la décision spécifique       | Commentaires |
|  |              |

| Calcul du financement prévisionnel ANRU                 |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *                    |  | 13 407 401,90 €   |  |
| Taux contractuel retenu NPNRU                           |  | 70,00 %   |  |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence |  | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité |  |
| Subvention ANRU NPNRU *                                 |  | 9 385 181,33 €  |  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.

## FICHE OPERATION

18/12/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-37-0029 Création d'une salle multi-activités

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

**Identification de l'opération et du maître d'ouvrage**

|                              |  |                                      |                                      |
|------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>N° IDTOP (IODA)</b>       | C0856-37-0029                          | <b>N° IDTOP (AGORA)</b>              |                                      |
| <b>Maître d'ouvrage (MO)</b> | 21974010700012 COMMUNE DE SAINT BENOIT | <b>Intitulé de l'opération</b>       | Création d'une salle multi-activités |
| <b>Nature de l'opération</b> | 37 - Equipement public de proximité    | <b>Mode et source de financement</b> | NPNRU Nationale                      |

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Construit dans les années 1970, le dojo municipal existant est un équipement de 125 m<sup>2</sup> SDP très fréquenté par les habitants du quartier. Il accueille plusieurs activités en lien avec l'école, la MJC et le théâtre voisin, mais souffre d'un manque de visibilité depuis la rue. Par ailleurs, il apparaît sous-dimensionné par rapport à la demande actuelle et inadapté pour garantir une pratique sportive dans de bonnes conditions (absence de vestiaires, défaut de ventilation et d'isolation, espaces de stockage insuffisants).

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, le dojo municipal sera remplacé par une salle multi-activités composée d'espaces mutualisables et mis à disposition des acteurs associatifs et culturels locaux. Des espaces couverts extérieurs permettront d'exercer des activités en plein air et de répondre à une volonté de "jouer hors les murs". Le programme prévoit un équipement de 685 m<sup>2</sup> SDP composé de 2 salles distinctes destinées à la pratique de la danse et aux sports de combat, de vestiaires, d'un espace spectateurs et d'un espace de stockage. Il permettra d'accueillir un public de 30 personnes. Ce nouvel équipement sera implantée en coeur de quartier, en bordure de la future place centrale, et participera au développement d'activités déjà fortement présentes sur le secteur.

Le bilan de l'opération ne présente aucune dépense liée aux acquisitions foncières car ces dernières sont inscrites dans le bilan de l'opération d'aménagement du secteur Labourdonnais. Les maîtres d'ouvrage des deux opérations étant identiques, il n'y a pas de transaction foncière entre les 2 opérations. En cas de MO différents, l'acquisition foncière devra être valorisée.

**Localisation de l'opération**

| QPV de rattachement                    | Commune de réalisation | Adresse / périmètre |
|--|------------------------|---------------------|
| QP974025 - Rive Droite de Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT      | Avenue Jean Jaurès  |

**Caractéristiques de l'opération**

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Type d'équipement</b> | Equipement sportif |
|--------------------------|--------------------|

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF... RU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini... tuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| S1                                   | 2023                              | 6                   |
| Date de prise en compte des dépenses | 05/09/2018                        |                     |

**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique | Commentaires |
|----------------------------------|--------------|
|                                  |              |

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

|   |   |
|---|---|
| Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *                    | 1 558 113,30 €  |
| Taux contractuel retenu NPNRU                           | 70,00 %   |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité |
| Subvention ANRU NPNRU *                                 | 1 090 679,31 €  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.



**FICHE OPERATION**

18/12/2024

Contrat : C0856 Convention COMMUNE DE SAINT BENOIT DE LA REUNION  
 Opération : C0856-24-0005 Secteur Labourdonnais

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

| Identification de l'opération et du maître d'ouvrage |  |                               |                         |
|--|--|-------------------------------|-------------------------|
| N° IDTOP (IODA)                                      | C0856-24-0005                          | N° IDTOP (AGORA)              | 856-6974025-24-0001-001 |
| Maître d'ouvrage (MO)                                | 21974010700012 COMMUNE DE SAINT BENOIT | Intitulé de l'opération       | Secteur Labourdonnais   |
| Nature de l'opération                                | 24 - Aménagement d'ensemble            | Mode et source de financement | NPNRU Nationale         |

| Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)  |
|---|
| <p>Depuis sa présentation en comité d'engagement du 13 septembre 2023, plusieurs destinations du foncier sont questionnées ainsi qu'une révision des acquisitions de foncier privé et des emprises à requalifier (notamment le parking et le square le long de la rue Ducheman). Les signataires ont convenu de contractualiser l'évolution du projet d'aménagement sur les bases du dossier et de l'avis du CE du 13/09/2023. Les études urbaines et les échanges avec les éventuels destinataires du foncier seront poursuivis et conduiront à une évolution de programme proposée à l'Anru, début 2025. Les dépenses et les recettes sont basées sur l'avis du CE du 13/09/2023. elles comprennent l'ensemble des emprises libérées par la démolition de Labourdonnais 22 et sont appelées à évoluer.</p> <p>Le secteur Labourdonnais correspond au cœur de quartier. L'aménagement des espaces publics a pour objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conforter les axes structurants en les réaménageant pour une plus grande lisibilité et un plus grand confort des parcours,</li> <li>- compléter la trame existante pour favoriser une mise en réseau des espaces de proximité et des équipements,</li> <li>- valoriser les équipements existants ou projetés par leur mise en scène sur l'espace public,</li> <li>- améliorer la desserte piétonne en vue de l'arrivée du transport en commun,</li> <li>- et clarifier les limites entre les domaines publics et privés.</li> </ul> <p>Les principes de réaménagement des espaces publics devront permettre une hiérarchisation de la trame viaire lisible par toutes et tous via 2 axes majeurs (avenue Jean Jaurès et rue Amiral Bouvet), des axes transversaux (rue Julien Duchemann), des rues de desserte résidentielle (rue cité Labourdonnais ruelle Vellin) et des venelles piétonnes ou mixtes.</p> <p>L'opération d'aménagement, présentée en comité d'engagement du 23/09/2023, prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'acquisition et la démolition de parcelles privées 6 bâtiments, l'acquisition du foncier libérée par la démolition de la résidence Labourdonnais 22 pour mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation des futurs équipements en cœur de quartier, de logements diversifiés et de la place centrale</li> <li>- La requalification de la rue Julien Ducheman, pour sa partie nord depuis l'avenue Jean Jaurès desservant le foncier dévolu en contrepartie foncière pour le groupe Action Logement (axe structurant qui desservira les opérations de logements et à terme le futur pôle culturel)</li> <li>- La requalification de la rue cité Labourdonnais qui desservent les habitations en coeur de quartier</li> <li>- La création d'une place centrale et d'un parvis pour la futur école Girofles avec des espaces plantés et offrant de la lisibilité à la desserte piétonne apaisée et aux équipements publics</li> <li>- Une poche de stationnement en face de l'école Girofles</li> </ul> <p>Le foncier à bâtir est destiné à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une résidence étudiante sous maîtrise d'ouvrage de la SIDR</li> <li>- Une résidence sénior (produit à définir),</li> <li>- Une salle multi-activités,</li> <li>- des logements sur les contreparties foncières dues à Action logement</li> <li>- et la reconstruction de l'école Girofles.</li> </ul> <p>Les espaces publics sont requalifiés.</p> <p>La cession du foncier pour la réalisation de l'école Girofles et la salle multi activités n'est pas valorisée car le maître d'ouvrage est le même entre l'opération d'aménagement et les équipements.</p> <p>Si la maîtrise d'ouvrage devait être distincte, ces fonciers seront valorisés à 300€/m² de foncier.</p> |

| Localisation de l'opération |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| QPV de rattachement         | Commune de réalisation |

Accusé de réception en préfecture  
 974077990 / 2025-09-07 03:06:2025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF... RU en vigueur.  
 \*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini... tuellement.

|  |                   |
|--|-------------------|
| QP974025 - Rive Droite de Saint-Benoît | 97437 - ST BENOIT |
|--|-------------------|

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2025  
Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF... RU en vigueur.  
\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs défini... tuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

| Semestre de lancement opérationnel * | Année de lancement opérationnel * | Durée en semestre * |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| S1                                   | 2023                              | 10                  |
| Date de prise en compte des dépenses | 05/09/2018                        |                     |

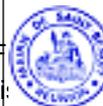
**Validations et modulations spécifiques**

| Nature de la décision spécifique                                   | Commentaires   |
|--|--|
| Autres dépenses ou autres recettes sur avis du CE / décision du DG | Affichage d'un montant d'autres dépenses validé par la DEAL et l'ANRU dans le cadre de la préparation de l'avenant |

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

|   |   |
|---|---|
| Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *                    | 4 068 504,39 €  |
| Taux contractuel retenu NPNRU                           | 70,00 %   |
| Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence | Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité |
| Subvention ANRU NPNRU *                                 | 2 847 953,07 €  |
| Montant valorisation foncière à la valeur de marché     | 768 300,00 €  |

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740107-20250619-DEL030062025-DE  
 Date de télétransmission : 09/07/2025  
 Date de réception préfecture : 09/07/2025



\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REF ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis annuellement.