



CONVENTION D'ENGAGEMENTS RECIPROQUES
DANS LE CADRE DE LA RESTRUCTURATION URBAINE
DU QUARTIER CLOS DES BUCHETS - BRIARE

Entre les soussignés,

La Commune de Briare

Place Charles de Gaulle – 45250 Briare

Représentée par son Maire M. Pierre François BOUGUET autorisé par délibération du Conseil Municipal en date duà signer la présente convention.

Ci-après dénommé « La Commune »

Et,

LogemLoiret, Office Public de l'Habitat (O.P.H.)

Dont le siège social est 6, rue du Commandant de Poli 45043 ORLÉANS CEDEX

Représenté par M. Olivier PASQUET, Directeur général, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par une délibération du Conseil d'Administration en date du 17 octobre 2008.

Ci-après dénommée « LogemLoiret »

EXPOSE PREALABLE

LogemLoiret dispose de 277 logements à Briare. Le site « Clos des Bûchets » est composé de 114 logements collectifs dont LogemLoiret est propriétaire.

Le taux de vacance est important soit de 42 %, repartit différemment selon les bâtiments et cages d'escalier.

Compte tenu des indicateurs de gestion et des caractéristiques de fonctionnement de ce site, LogemLoiret a décidé des actions de restructuration de ce site. Les grands ensembles collectifs comme le clos des Bûchets vont être démolis et le foncier libéré sera valorisé par

un nouvel habitat. À cet effet, le plan Stratégique patrimonial 2024-2034 de LogemLoiret prévoit la démolition de ce site sur 2027 et 2028.

La Commune de Briare au travers de sa politique enfance jeunesse, souhaite développer un nouvel établissement scolaire qui regrouperait les 3 écoles existantes.

Ainsi, la Commune de Briare et LogemLoiret ont décidé d'agir ensemble sur le devenir du quartier « Clos des Bûchets » et d'engager une réflexion sur les orientations d'aménagement de celui et d'établir un schéma directeur plus global à moyen et long terme.

C'est pourquoi, la Commune de Briare et LogemLoiret ont convenu de conduire et de cofinancer une étude de recomposition urbaine sur le site du clos des Bûchets afin d'élaborer différents scénarios d'aménagement.

Cette étude a été cofinancée par LogemLoiret et par la Commune de Briare à hauteur de 50 % chacun.

Ainsi, afin de garantir les meilleures conditions possibles à la réalisation de ce projet, les parties se sont fixées comme objectifs :

- Adapter les nouveaux logements à la composition familiale ;
- Assurer la mixité sociale dans le quartier ;
- Tirer parti de l'attractivité touristique et du paysage exceptionnel pour valoriser le quartier ;
- Améliorer la desserte du quartier et ses connexions avec le centre-ville ;
- Restructurer l'ensemble des bâtis en s'appuyant sur les voiries existantes et potentielles et favoriser la traversabilité du quartier ;
- Développer la biodiversité au sein du quartier ;
- Démolir les 94 logements collectifs de la rue de l'Espérance et rue du Clos des Bûchets ;
- Reconstruire des logements individuels et collectifs pour répondre à une complémentarité de besoins selon le niveau de loyers et la typologie prenant en compte l'accessibilité PMR ;
- Proposer en accession les lots à bâtir créés par la Ville de Briare.

La présente convention a pour objet de définir le cadre général de réalisation de cette opération d'ensemble et de fixer les engagements respectifs de la Commune de Briare et de LogemLoiret.

Article 1 : DEMOLITIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS

a) Engagements de LogemLoiret

LogemLoiret s'engage à procéder à la démolition des immeubles collectifs, situés 1, 3, 5, 9 et 11 rue de L'Espérance et 5, 7, 9, 11, 13, 17 et 19 rue du Clos des Bûchets, comprenant au total 94 logements locatifs. Ces démolitions seront effectuées en deux tranches afin de faciliter les démarches de relogement préalables des locataires.

Adresse	Nombre de logement	Observations/années de réalisation
5,7,9,11, 13, 15,17 et 19 rue du Clos des Bûchets	54 logements	1 ^{er} tranche 2027
1, 3, 5, 9, 11 rue de l'Espérance	40 logements	2 ^{ème} tranche 2028
Total	94 logements	

Ces démolitions ne pourront intervenir :

- D'une part, qu'au terme des procédures réglementaires prévues en la matière par le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'autorisation de démolir délivrée par M. Le Préfet et l'obtention du permis de démolir ;
- D'autre part, qu'une fois que tous les habitants des immeubles de chaque tranche auront été relogés sur le parc de LogemLoiret à Briare ou, selon leur souhait, sur d'autres communes.

Leur réalisation est également subordonnée à :

- La construction des nouveaux logements sur le site Le Clos Pierre Bise devra être engagée préalablement aux démolitions de la 2^{ème} tranche des logements de la rue de l'Espérance ; celle-ci nécessite :
 - Les obtentions des permis de construire délivrés par l'autorité instructrice,
 - L'obtention des financements nécessaires à la réalisation de la reconstruction du clos Pierre Bise.

b) Engagements de la Commune de Briare

De son côté, la Commune s'engage à :

- Valider la programmation de LogemLoiret :
 - Démolition des 94 logements du site clos des Bûchets selon les phases décrites ci-dessus,
 - Reconstruire des logements individuels et petits collectifs sur le site Clos des Bûchets,
 - Reconstruction d'une quarantaine de logements sur le site du Clos Pierre Bise.
- Informer LogemLoiret des orientations qu'elle envisagerait sur le devenir de l'emprise foncière de l'École Eiffel (démolition, réaffectation, vente de la parcelle).

Les décisions concernant la programmation de travaux de LogemLoiret (démolitions, reconstruction) devront faire l'objet de délibérations favorables de principe du Conseil municipal.

Article 2 – ENGAGEMENTS DE LOGEMLOIRET

Sur l'assise foncière appartenant à LogemLoiret, LogemLoiret s'engage à reconstruire des logements individuels et des petits collectifs répondant à la demande locative du secteur.

Conformément aux objectifs notamment d'amélioration de la desserte du quartier et ses connexions avec le centre-ville et favoriser la biodiversité, de nouveaux espaces verts et des chemins piétons vont être créés sur le foncier appartenant à LogemLoiret par la Ville de Briare.

Ainsi, ces futurs chemins piétons connexes avec le centre-ville et autres quartiers ainsi que ces espaces verts seront cédés à la Commune.

La cession gratuite à la Commune par LogemLoiret ne pourra intervenir qu'à la fin des travaux de construction des logements et des chemins d'accès.

Elle interviendra en outre au terme des procédures habituelles (avis des Domaines, établissement des documents d'arpentage, délibérations des assemblées délibérantes, ...) :

LogemLoiret supportera l'ensemble des frais nécessaires à la mise en œuvre de ces rétrocessions (frais de notaire et géomètre).

Article 3 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Sur l'assise foncière appartenant à la Commune et dans un objectif de mixité sociale, la Commune s'engage à destiner les terrains (parcelles AI 404, 335 et 287) pour la mise en vente des lots à bâtir destinés à des logements en accession

Également, la Commune s'engage à créer des espaces verts et les chemins piétons sur l'ensemble du site, conformément aux objectifs susrelatés ci-dessus.

La Commune s'engage à reprendre les espaces verts et chemins piétons créés sur le foncier de LogemLoiret et en assurer l'entretien, le temps de la rétrocession.

La Commune de Briare s'engage à veiller à la cohérence entre le développement de nouveaux projets logements locatifs sociaux autres que ceux menés par LogemLoiret (en maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs ou VEFA) et les projets entrepris dans le cadre de cette convention.

Il est rappelé que la Commune donne un avis favorable au Conseil départemental sur la programmation de nouveaux logements locatifs sociaux.

Article 4 DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 Relogement des locataires

LogemLoiret s'engage à mettre à disposition de cette opération l'ensemble de son parc à Briare, afin de reloger les familles.

La Commune mettra à disposition de LogemLoiret les logements dont elle est réservataire, dans le cadre des contingents de logements sociaux réservés pour le relogement des locataires des immeubles destinés à être démolis.

4.2 Conception des futurs logements

Le choix par LogemLoiret, maître d'ouvrage, des architectes à qui sera confiée la maîtrise d'œuvre des différents programmes de construction des nouveaux logements locatifs interviendra au terme des procédures de sélection prévues par le Code des Marchés Publics. La Commune sera associée à ces différentes démarches de sélection ; un avis sera demandé sur le choix des esquisses. Cet avis sera demandé au maire ou au représentant qu'il aura désigné.

4.3 Garantie des emprunts et réservations locatives

La Commune apportera sa garantie financière pour les emprunts qui seront mobilisés pour la construction des nouveaux logements locatifs selon le règlement départemental des garanties du logement social (actuellement 50 % Commune et 50 % Conseil départemental du Loiret)

En contrepartie de cette garantie, la Commune bénéficiera, en application de l'article R 441-5 CCH, d'un droit de réservation de 20 % des nouveaux logements qui seront construits (article 3). Ces nouveaux droits seront intégrés à la convention de gestion en flux signée entre la Ville de Briare et LogemLoiret.

4.4 Durée de la présente convention

La convention signée entre la Ville de Briare et LogemLoiret prendra fin lors de l'achèvement de la programmation patrimoniale de LogemLoiret (démolition des 94 logements et reconstruction des logements au clos Pierre Bise et au clos des Bûchets, rue de l'Espérance)

4.5 Modification de la convention

Dans le cadre de la restructuration urbaine du quartier du « Clos des Bûchets » et des engagements de chacune des parties, la présente convention n'est pas résiliable mais peut faire l'objet de modification, qui feront l'objet d'avenant le cas échéant.

Fait en double exemplaires

A BRIARE, le

et à ORLEANS, le

Pour la Commune de Briare

Le Maire

Pierre François BOUGUET

Pour LogemLoiret

Le Directeur Général

Olivier PASQUET