

HABITAT DU GARD  
Office Public Départemental d'HLM  
92 bis, boulevard Jean Jaurès  
30911- Nîmes cedex

SALINDRES Construction-Démolition  
de l'immeuble "La Résidence"

## CONVENTION HABITAT DU GARD / VILLE DE SALINDRES

Entre

**HABITAT DU GARD, Office Public Départemental** dont le siège social est à Nîmes, 92 bis, boulevard Jean Jaurès, représenté par son président Bruno Mangin autorisé à cet effet par délibération du 15 mars 2004,

Et

La **VILLE de SALINDRES** représentée par son Maire Monsieur Daniel VERDELHAN, autorisé à cet effet par délibération de son Conseil Municipal en date du 2 avril 2004,

il a été convenu ce qui suit :

### PREAMBULE

La ville de SALINDRES envisage de procéder à une opération de requalification urbaine de son centre ancien et souhaite dans ce cadre aménager une place devant l'hôtel de ville.

Cette opération exige la démolition de l'immeuble "La Résidence" appartenant à Habitat du Gard. Cet immeuble mis en service en 1960 comporte 36 logements dont un seul était vacant au 31 décembre 2003.

Sa démolition nécessite donc au préalable le relogement des familles qui l'habitent ; d'autre part, la suppression de logements sociaux doit être compensée par la réalisation d'une nouvelle offre de logements sur la commune.

La ville est prête à favoriser cette démarche, d'une part en participant financièrement aux coûts engendrés par l'opération, d'autre part en recherchant des solutions de relogement, et notamment en mettant à la disposition de l'Office, un terrain dont elle est propriétaire au lieu dit "Le Gascut" avenue de la Jouannenque et rue de Séverac.

## CONVENTION

### 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de définir les engagements tant de la Ville de SALINDRES que d'HABITAT DU GARD, d'en préciser les conséquences et d'indiquer notamment les modalités de règlement des incidences financières qu'elles entraînent.

Elle s'applique au projet suivant :

- démolition de l'immeuble "La Résidence", après relogement de ses locataires,
- réalisation de logements locatifs sociaux neufs au lieu dit "Le Gascut"

### 2 – DESCRIPTION ET COUTS PREVISIONNELS

L'opération envisagée se décompose en fait en trois opérations successives :

#### 2.1 – construction de nouveaux logements

La construction sera réalisée sur un terrain proposé par la ville au lieu dit "Le Gascut". Il permet la construction d'environ 55 logements collectifs.

Le coût est estimé à 5.537.508 €.

Le financement pourrait être réalisé dans le cadre du dispositif PLUS-CD, sous réserve d'un avis favorable tant de la DDE qui prend la décision de financement que de la CDC qui délivre le Prêt Renouvellement Urbain.

Le montage prévisionnel de l'opération de construction fait également appel au dispositif de subvention foncière prévu par l'article R.321-24 II du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### 2.2 – relogement des locataires de l'immeuble "La Résidence"

Les locataires en place doivent être relogés en tenant compte de leurs besoins et de leurs capacités financières.

A cet effet doit être mis en place une mission de relogement chargée de recueillir leurs souhaits et analyser leurs besoins familiaux, afin de leur faire des propositions les plus adaptées possibles

La procédure doit durer environ trois ans.

Le coût de cette opération est estimé à 180.945 € dont 49.945 € sont pris en charge par l'opération de démolition.

L'opération génère une perte d'exploitation de 131.000 €.

#### 2.3 – démolition de l'immeuble "La Résidence"

Le coût de la démolition est de 313.348 €. Cette estimation inclut tous les coûts calculés conformément à la Circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 : outre les coûts techniques, les coûts sociaux relatifs au relogement des habitants et le remboursement des capitaux restants dus qui s'élevaient au 31 décembre 2003 à 89.820 €.

Une fois mobilisés les financements spécifiques existants, l'opération présente un déficit de 115.108 €

### 3 – ENGAGEMENTS D'HABITAT DU GARD

HABITAT DU GARD s'engage à

- construire sur le terrain proposé par la ville un ensemble d'environ 55 logements et à destiner au moins la moitié d'entre eux au relogement des familles issues de l'immeuble "La Résidence",
- étudier en outre toute offre de réalisation immobilière permettant de faciliter le relogement des familles présentant des problématiques spécifiques en termes financiers ou sociaux,
- faciliter l'accès des familles issues de l'immeuble "La Résidence" aux autres logements sociaux dont il est propriétaire sur la commune de Salindres ou sur une autre commune,
- ne pas relouer les logements de l'immeuble "La Résidence" qui se libèreraient dès la signature de la présente convention,
- procéder, dès que les conditions techniques, sociales et financières auront été réunies, à la démolition de l'immeuble "La Résidence",
- céder à la ville de SALINDRES le terrain libéré par cette démolition ; celui-ci d'une superficie de 650 m<sup>2</sup>, est cadastré section AE n°762.

### 4 – ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE SALINDRES

La Ville de SALINDRES s'engage à

- mettre à disposition d'Habitat du Gard le terrain visé à l'article 2.1 ci-dessus dans les conditions définies à l'article 5,
- intervenir comme intermédiaire entre Habitat du Gard et les locataires de l'immeuble "La Résidence" lorsque nécessaire et en vue de faciliter leur relogement,
- rechercher, en collaboration avec Habitat du Gard, toute solution immobilière de nature à faciliter le relogement des familles présentant des problématiques spécifiques en termes financiers ou sociaux,
- participer financièrement aux diverses opérations décrites ci-dessus à l'article 2 et notamment à compenser les pertes et les déséquilibres financiers qu'elles engendrent.

### 5 – MISE A DISPOSITION D'UN TERRAIN

La ville de SALINDRES se propose de céder à Habitat du Gard un terrain lui appartenant, sis avenue de la Jouannenque et chemin de Séverac, et cadastré section AI n°s 134-386-388-496 pour une superficie de 32.024 m<sup>2</sup>.

Ce terrain est desservi par les réseaux AEP, EU et EP.

Il est classé au POS de SALINDRES en zone UCb avec un COS de 0,15 soit une possibilité de construire 4803 m<sup>2</sup> de SHON.

La ville envisage de céder ce terrain au prix de 20 € le m<sup>2</sup>, soit un montant total de 640.480 €.

La cession pourrait être régularisée en la forme d'un acte administratif qu'HABITAT DU GARD serait chargé de rédiger.

### 6 – PARTICIPATIONS FINANCIERES

Le coût de l'ensemble des opérations décrites ci-dessus à l'article 2 est estimé à 5.981.856 €, ainsi que détaillé dans la fiche annexée à la présente convention.

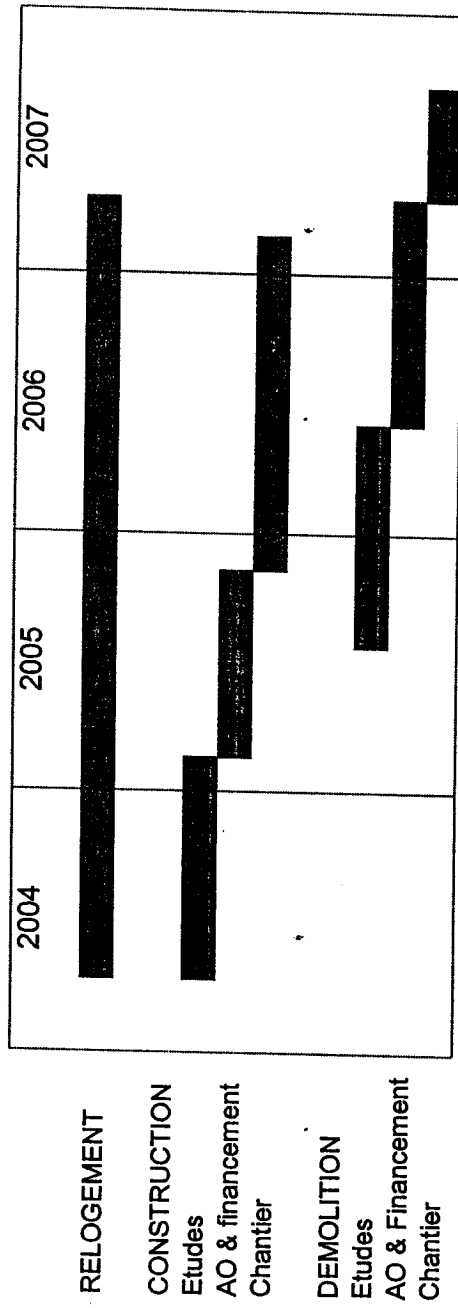
La participation de la ville de SALINDRES est sollicitée à hauteur de 288.000 €.

Le montant des travaux et le coût définitif de l'opération seront définitivement arrêtés en fonction des résultats des consultations d'entreprises.

Ces participations seront appelées par Habitat du Gard selon les besoins de financement des opérations, et en fonction du calendrier prévisionnel prévu ci-dessous à l'article 7.

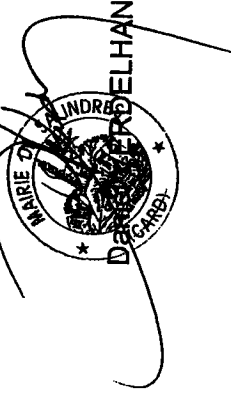
**7 - CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

Le calendrier prévisionnel des opérations est le suivant :



*13.09.2004*

Pour la Ville de SALINDRES,  
Le Maire



FAIT A NIMES LE 26 AVRIL 2004,

Pour HABITAT du GARD,  
Le Président

*Bruno MANGIN*  
Bruno MANGIN

SALINDRES Operation de Construction - Démolition

DEPENSES		PRODUITS			
1 CONSTRUCTION de 55 logements (TVA 5,5%)		Etat	UESL	CG	CDC
Travaux					
Prêts PRU à 2,5%					4 083 556,00
Charge Foncière		1 370 512,00			
dont acquisition foncière HT		640 480,00			
Honoraires		537 416,00			
Total Construction		5 629 580,00	3 621 682,00	209 459,00	41 892,00
2 RELOGEMENT de 36 locataires (hors TVA)					
Pertes d'exploitation sur 3ans		131 000,00			
loyers année pleine		78 449,00			
charges annuelles non récupérables		8 875,00			
total sur 3 ans		261 972,00			
Pertes estimées à 50%		130 986,00			
Total Relogement		131 000,00	0,00	0,00	131 000,00
3 DEMOLITION de 36 logements (TVA 19,6%)					
Coût technique		133 532,00	47 341,00	5 007,00	
Subventions		118 352,00			
Honoraires		40 051,00			115 108,00
Remboursement Capitaux restants		40 051,00			
Déménagements dus		89 820,00			
Déménagements		27 540,00			
Total Démolition		341 354,00	47 341,00	5 007,00	115 108,00
TOTAL GENERAL		5 991 856,00	3 669 023,00	204 466,00	403 556,00
					288 000,00