

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

VILLE DE SCEAUX

CONVENTION PARTENARIALE

**POUR LA RENOVATION
DE LA RESIDENCE DES MESANGES**

**DANS LE CADRE DU PROJET DES QUATRE-CHEMINS
LOT n°1**

ENTRE :

- la ville de Sceaux, représentée par son Maire, Philippe LAURENT, par délibération du conseil municipal en date du 11 février 2014, ci-après dénommée, la Ville ;
- France Habitation, représenté par son Directeur General, Pascal VAN LAETHEM ci-après dénommé, France Habitation ;

II EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durable, la Ville a défini des objectifs en vue de veiller à ce que chaque âge de la vie puisse trouver sa place sur le territoire.

La réalisation de cet objectif se traduit par l'aménagement de quelques secteurs identifiés, situés notamment aux abords des gares.

L'aménagement du secteur des Quatre Chemins a vocation à permettre à celui-ci de devenir un quartier :

- s'intégrant mieux dans la ville, en conservant néanmoins une identité propre ;
- plus facile à vivre et accessible pour tous ;
- équilibré en offrant une mixité emplois/services/logements.

La réalisation de ce quartier durable doit par ailleurs être définie dans le cadre d'une collaboration avec les habitants actuels et futurs.

La résidence des Mésanges constitue ainsi le lot n°1 de l'opération d'aménagement des Quatre-Chemins. Le secteur des Quatre-Chemins constitue un lieu stratégique de l'aménagement du territoire communal.

Situé à l'extrémité ouest de la commune, en limite des communes de Châtenay-Malabry, du Plessis-Robinson et de Fontenay-aux-Roses, il présente un potentiel de développement important caractérisé par :

- la présence du pôle d'échanges de Robinson, retenu comme *pôle d'échanges du plan de déplacement urbain (PDU)* par le Syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF) ;
- le croisement de deux voies départementales structurantes ;
- la présence d'une offre commerciale de proximité de bonne qualité ;
- des disponibilités foncières, maîtrisées par la Ville et par des partenaires publics (Conseil général, RATP, EPF92) pour partie.

Le secteur des Quatre-Chemins constitue également un élément significatif dans l'organisation urbaine de la Ville en tant qu'entrée de ville, pôle de centralité secondaire relié au centre de Sceaux par la rue Houdan qui constitue un axe majeur de la composition urbaine.

L'opération d'aménagement que la Ville a engagée sur le secteur des Quatre-Chemins a pour ambition de créer un quartier durable répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques d'un aménagement favorisant la mixité sociale et des fonctions urbaines, recherchant l'excellence écologique et l'innovation énergétique et architecturale.

La résidence des Mésanges, propriété de France Habitation (entreprise sociale de l'habitat – ESH) est constituée de 140 logements bâtis dans les années 50. Elle est située dans le

périmètre du secteur de projet des Quatre-Chemins et est riveraine d'une bande de terrains mutables, maîtrisés en grande partie par la Ville.

Dans le cadre de l'élaboration du projet des Quatre-Chemins, la Ville et France Habitation se sont rapprochées pour analyser les interfaces du projet avec la résidence des Mésanges et ont souhaité saisir cette opportunité pour renouveler cette résidence en procédant à une opération de démolition et de reconstruction, selon des principes forts de mise en valeur des espaces extérieurs.

Ces intentions, présentées aux locataires lors de réunions publiques, ont remporté leur adhésion de principe. Une charte viendra préciser les conditions de relogement des locataires.

La Ville a élargi son périmètre de réflexion et intégré la résidence des Mésanges au lot n°1 des Quatre-Chemins. Le plan local d'urbanisme (PLU) a été modifié le 6 décembre 2012 pour permettre la réalisation du projet.

Par la présente convention, les parties souhaitent formaliser leur coopération.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : objet de la convention

La présente convention a pour principal objet de définir les modalités de partenariat entre

- d'une part, la ville de Sceaux, qui intervient en tant que pilote de l'opération des Quatre-Chemins et garante de sa cohérence ;
- d'autre part, France Habitation, qui intervient en tant que maître d'ouvrage sur le lot n°1 de l'opération des Quatre-Chemins.

La convention définit :

- le contenu du projet du lot n°1 des Quatre-Chemins, relatif à la résidence des Mésanges ;
- l'organisation de la conduite du projet ;
- la concertation et l'information ;
- l'échéancier de réalisation
- l'évaluation et l'évolution du projet.

Au fur et à mesure de l'avancement du projet, la présente convention évoluera par voie d'avenant. Il est notamment convenu entre les parties qu'un avenant devra préciser:

- les modalités foncières et de financement du projet ;
- le niveau des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et des prescriptions environnementales ;
- les dispositions à prévoir en cas de non respect de la convention.

Article 2 : Le contenu du projet du lot n°1 des Quatre-Chemins, relatif à la résidence des Mésanges

2.1. Désignation du lot n°1

Le lot n°1 est matérialisé sur le plan ci-après annexé, et constitué des parcelles cadastrales suivantes :

| adresse | cadastre | propriétaire | Superficie cadastrale |
|------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------|
| 17 avenue Jules Guesde | A 178 | EPF 92 | 596 m ² |
| 19 avenue Jules Guesde | A 13 | EPF 92 | 211 m ² |
| 23 avenue Jules Guesde | A 209 | EPF 92 | 130 m ² |
| 25 avenue Jules Guesde | A 208 | EPF 92 | 106 m ² |
| 21 avenue Jules Guesde | A 12 | SEMA SCEAUX | 195 m ² |
| 29 avenue Jules Guesde | A 9 | Ville de Sceaux | 193 m ² |
| Résidence Les Mésanges | A 3, 4, 5, 6, 8 | France Habitation | 10 770 m ² |
| 27 avenue Jules Guesde | A 210 | Crèche OR HAYA | 296 m ² |
| Total | | | 12 497 m² |

Il est précisé que la résidence des Mésanges s'étend également sur le territoire du Plessis-Robinson, sur les parcelles cadastrales suivantes :

| | | | |
|------------------------|------|-------------------|--------------------|
| 31 avenue Jules Guesde | E 72 | France Habitation | 966 m ² |
|------------------------|------|-------------------|--------------------|

2.2. Modalités foncières

Un avenant à la présente convention précisera :

- les modalités de mise à disposition du foncier à France Habitation ;
- les conditions de maîtrise de la parcelle A n°210, propriété de la crèche Or Haya ;
- la régularisation foncière de la rue des Mouilleboeufs, à réaliser sur le tènement de France Habitation.

2.3. Objet de l'opération

L'opération du lot n°1 est réalisée sur les terrains décrits à l'article 2.1. L'emprise située sur la ville du Plessis-Robinson sera intégrée au projet d'ensemble.

Elle consiste en :

- la démolition des quatre immeubles existants de la résidence des Mésanges, qui représentent 140 logements locatifs aidés, après relogement des occupants dans les conditions de la charte de relogement ;
- la reconstruction, sur le territoire de Sceaux, d'environ 300 logements, pour environ 22 000 m² de surface de plancher, selon le programme prévisionnel précisé à l'article 2.4. ;
- l'aménagement des espaces extérieurs, selon un schéma d'ensemble, permettant l'agencement cohérent des futurs immeubles.

2.4. Programme prévisionnel

Le programme prévisionnel est le suivant :

- 87% de logements aidés, soit environ 220 logements financés en PLUS/PLAI et 40 financés en PLS ;
- 13% de logements proposés à l'accession privée soit environ 40 logements.

2.5. Équilibre financier de l'opération

Le prix d'acquisition des terrains par France HABITATION ainsi que le niveau de financement de la surcharge foncière par l'Etat et par les collectivités locales devront être compatibles avec l'équilibre d'exploitation des opérations locatives et le prix de marché de la charge foncier de l'accession libre.

Un avenant précisera les conditions d'équilibre financier de l'opération.

2.6. Cohérence avec le PLU

Pour la réalisation de l'opération, la Ville a procédé à une modification du son PLU, approuvée le 6 décembre 2012. Les règles définies permettent la réalisation du projet, selon le programme visé précédemment.

L'opération devra être conforme au PLU en vigueur.

2.7. Respect du code de l'environnement, au titre des études d'impact

L'opération du lot n°1 prévoit la construction d'environ 22 000 m². A ce titre, il entre dans le champ d'application du code de l'environnement au titre des études d'impact. En application de l'article R.122-2, les constructions, réalisées en une ou plusieurs phases, consistant en une opération de 10 000 m² ou plus, sont soumises à la procédure de « cas par cas ».

Préalablement au dépôt des permis de construire, le maître d'ouvrage France Habitation, devra saisir l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (DRIEE), sur la base d'un dossier formalisé (R.122-3 du code de l'environnement). Cette dernière examinera si le projet doit faire l'objet d'une étude d'impact. La réponse de la DRIEE sera jointe à tout dossier de permis de construire.

2.8. Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

France Habitation s'engage à respecter les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sur l'ensemble du périmètre du lot n°1, définies par le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères qui sera annexé dans un prochain avenant.

2.9. Prescriptions environnementales

France Habitation s'engage à respecter les prescriptions environnementales sur l'ensemble du lot n°1, définies par le cahier des prescriptions environnementales qui sera annexé dans un prochain avenant.

Article 3 : L'organisation et la conduite du projet

3.1. Pilotage du projet global sur le lot n°1

France Habitation est le **maître d'ouvrage** du projet dont il assure l'ensemble des missions.

Un **comité de pilotage**, réunissant France Habitation et la Ville, se réunira au minimum 1 fois par an. Il assure la coordination des actions menées au stade opérationnel (cohérence opérationnelle du projet, concertation, phasage...).

Un comité technique, réunissant les services de la Ville et l'équipe opérationnelle de France Habitation, est chargé de préparer les sujets portés à la connaissance et soumis à la décision du comité de pilotage.

3.2. Choix des maîtres d'œuvre

3.2.1. *Recours à la procédure de consultation*

France Habitation organisera des consultations, pour le choix des maîtres d'œuvre auxquels seront confiés :

- l'élaboration du plan général d'aménagement de la résidence et des espaces extérieurs, lesquels permettront d'assurer la cohérence d'ensemble du projet ;
- les projets de construction des immeubles d'habitation. Chaque phase opérationnelle, telle que définie à l'article 5, donnera lieu à une consultation de maîtres d'œuvre.

L'organisation du concours est pilotée par France Habitation dans le respect de son accord cadre de maîtrise d'œuvre. Le dossier de concours comportera les documents de prescriptions élaborés par la Ville, à savoir le cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et le cahier de prescriptions environnementales, visés à l'article 2.

Le comité technique sera associé à l'analyse des dossiers et se réunira autant que nécessaire, préalablement à la convocation du jury, qui désignera les maîtres d'œuvre.

Le jury sera présidé par le Directeur General de France Habitation et composé de 6 membres dont 2 désignés par la Ville et dont 2 représentants des personnes qualifiées extérieures.

3.2.2. Suivi des projets architecturaux

En phase de conception, avant le dépôt des permis de construire ou l'approbation des phases APD (avant-projet détaillé), le comité technique se réunira, en présence du maître d'œuvre. Ces réunions donneront notamment lieu à un suivi du projet du point de vue :

- du respect du PLU ;
- de la prise en compte des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères ;
- de la prise en compte des prescriptions environnementales.

En phase chantier, France Habitation organisera au minimum une visite par phases opérationnelles, en présence du comité de pilotage.

A la livraison de chaque phase, France Habitation remettra à la Ville une évaluation environnementale du projet, telle que prévue par le cahier de prescriptions environnementales.

Article 4 : La concertation et l'information

La Ville et France Habitation s'engagent à mettre en œuvre des actions de concertation et d'information aux différentes étapes du projet. Elles se traduiront notamment par :

- l'organisation de réunions publiques sur l'opération, notamment à destination des locataires de la résidence des Mésanges ;
- la diffusion d'informations à travers :
 - une lettre d'actualité à destination des locataires, préparée et diffusée par France Habitation ;
 - le journal municipal, piloté par la Ville.
- la communication sur site de l'opération des Mésanges, par l'utilisation des palissades de chantier. Une communication sur le projet des Quatre-Chemins et sur l'opération du lot n°1 sera mise en place sur les palissades de chantier, à l'initiative de France Habitation et après validation de la Ville. Ces panneaux feront notamment mention de la participation de la Ville et de l'EPF 92 au projet ;

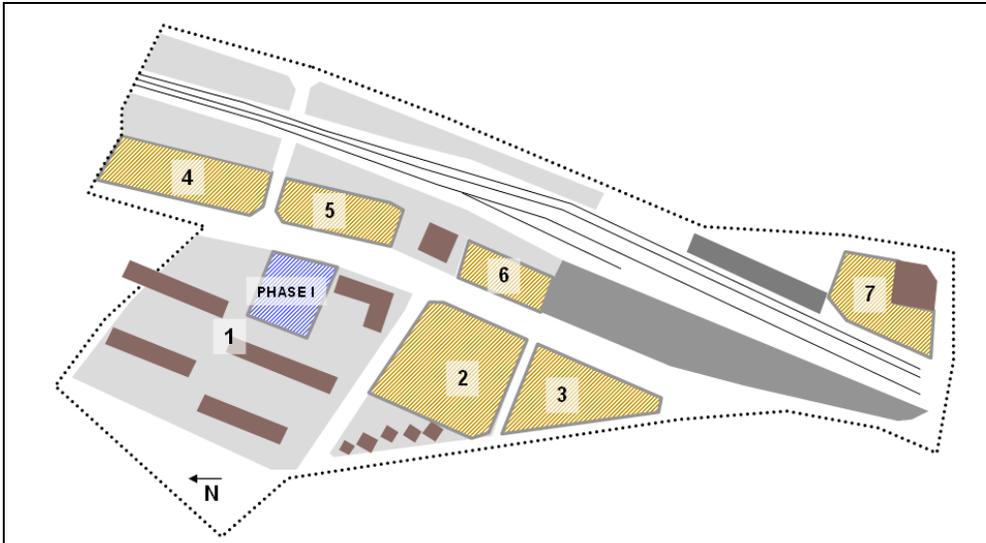
Article 5 : L'échéancier de réalisation

L'opération est réalisée en quatre phases distinctes, permettant de procéder au cycle suivant : construction, relogement, démolition.

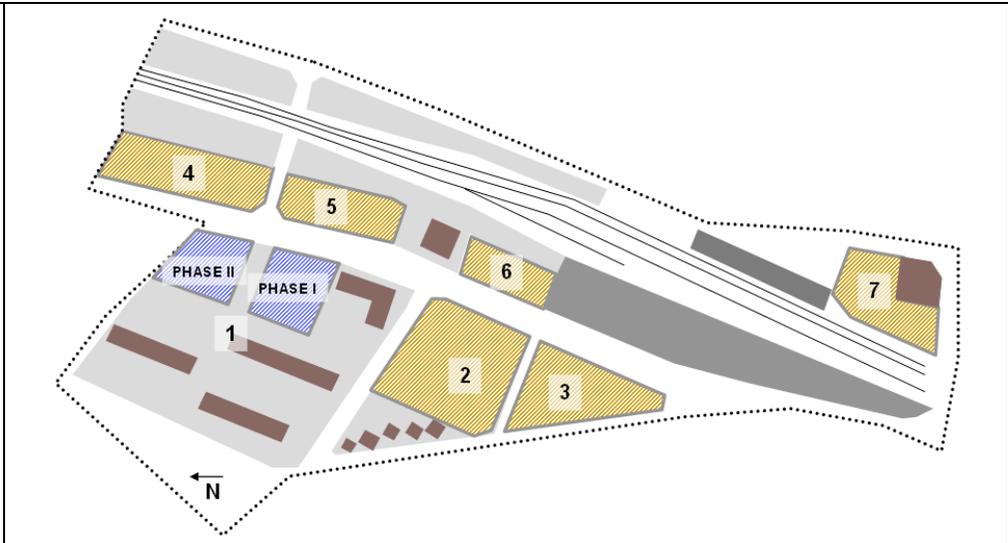
L'échéancier prévisionnel de réalisation est indiqué ci-après. Il s'agit d'un planning indicatif, le lancement de la phase I étant lié à la finalisation de la maîtrise du foncier.

| Phases | Années | Opérations |
|------------------|---------------|---|
| Phase I | 2016-2017 | Construction d'environ 45 logements aidés |
| Phase II | 2018-2020 | Déconstruction de 40 logements (2018) |
| | | Construction d'environ 65 logements aidés |
| Phase III | 2020-2023 | Déconstruction de 70 logements (2021) |
| | | Construction d'environ 90 logements aidés |
| Phase IV | 2024-2026 | Déconstruction de 30 logements (2024) |
| | | Construction d'environ 60 logements aidés. Cession du foncier à l'accession libre et construction de 40 logements en accession libre |

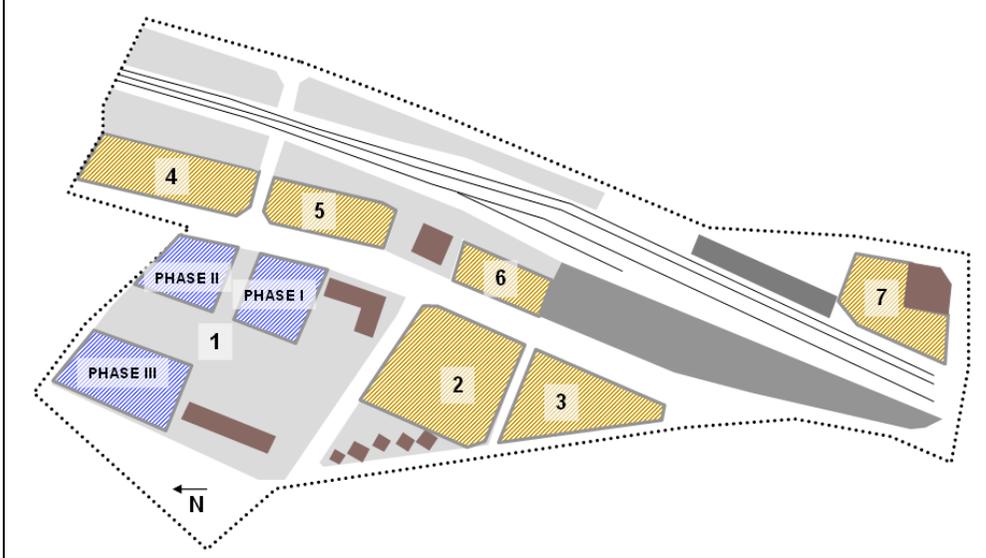
Les schémas ci-après décrivent l'échéancier envisagé.



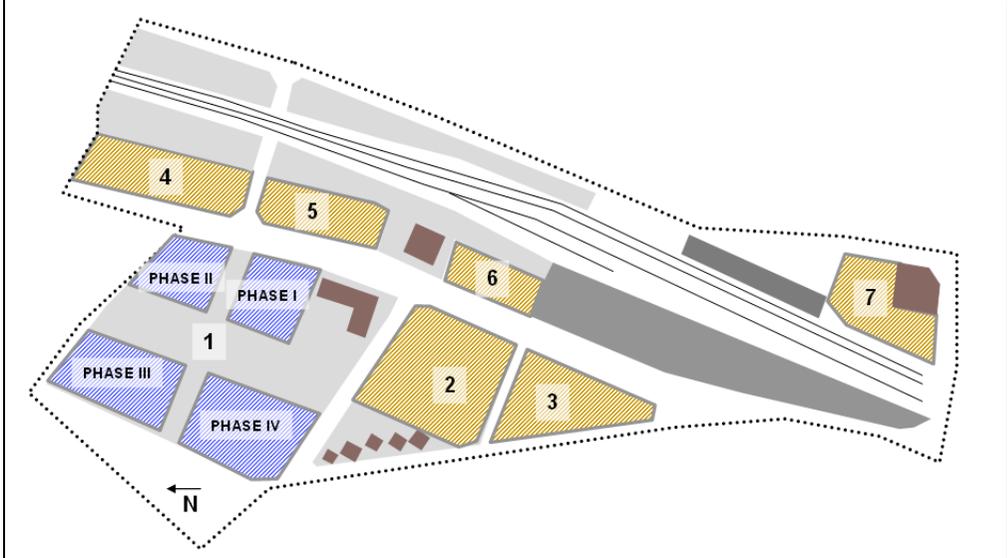
Phase I



Phase II



Phase III



Phase IV

Article 6 : Evaluation de l'opération

6.1. Modalités de suivi de l'opération

L'opération fera l'objet d'un suivi et d'un contrôle de la Ville en ce qui concerne le respect :

- du programme ;
- des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères ;
- des prescriptions environnementales.

Le suivi sera réalisé pour chaque phase opérationnelle, aux étapes suivantes :

- en amont du dépôt du permis de construire ou des permis de construire modificatifs ;
- à la livraison, pour ce qui concerne le suivi des prescriptions environnementales.

Chaque étape fera l'objet de réunions du comité technique, dans les conditions définies à l'article 3.

France Habitation produira au minimum tous les ans, un bilan de l'avancement de l'opération abordant les thèmes suivants :

- respect du programme prévisionnel ;
- respect de l'échéancier prévisionnel ;
- avancement du plan de relogement ;
- choix architecturaux, urbains et environnementaux et respect des prescriptions ;
- bilan des actions de concertation et d'information.

Le comité de pilotage en sera informé.

Toute modification importante, remettant en cause le programme prévisionnel, l'échéancier prévisionnel, le respect des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et le respect des prescriptions environnementales, fera l'objet d'une information préalable du comité de pilotage et d'une décision de celui-ci.

6.2. Avenants à la convention

A l'issue de chaque bilan, le comité de pilotage statuera sur le respect des engagements de la présente convention et décidera si un avenant doit être établi pour modifier la convention et faire évoluer l'opération.

6.3. Les conséquences du non-respect des engagements

Un avenant précisera les dispositions qui seront définies en cas de non respect des engagements définis dans la présente convention.

Article 7 – Entrée en vigueur et durée de la convention

La convention est établie pendant toute la durée de l'opération. Selon l'échéancier prévisionnel défini à l'article 5, il est fixé une date de fin au 31 décembre 2026.

Toutefois, selon l'avancement effectif de l'opération, la convention sera prolongée par tacite reconduction, pour une durée renouvelable d'un an.

Article 8 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif compétent.