

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 30 septembre 2015

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Quatre-Chemins – lot n°1 :

- **avenant à la convention de partenariat entre la Ville et France Habitation**
- **vente des terrains sis 27 et 29 avenue Jules Guesde**
- **attribution d'une subvention pour création de logements sociaux à France Habitation**

Rapporteur : Patrice Pattée

Dans le cadre de l'élaboration du projet des Quatre-Chemins, la Ville et France Habitation (entreprise sociale de l'habitat – ESH) se sont rapprochées pour échanger en ce qui concerne l'évolution de la résidence des Mésanges afin de mieux répondre aux besoins de ses habitants.

Il est apparu que le secteur de projet pouvait constituer une opportunité de la conception et de la réalisation d'une restructuration de la résidence prenant en compte différents objectifs en matière de développement durable.

En effet, alors que le périmètre du secteur de projet n'incluait dans un premier temps que l'ensemble de maisons situées en bordure de l'avenue Jules Guesde, l'assiette foncière de ces maisons est apparue comme une opportunité unique de pouvoir réaliser une opération tiroir et ainsi permettre de rénover la résidence en garantissant aux locataires la possibilité de continuer à résider sur le site, dans le cadre de relogements plus qualitatifs.

La résidence des Mésanges, propriété de France Habitation est actuellement constituée de 140 logements bâtis dans les années 50. Elle est riveraine d'une bande de terrains situés 17 au 29 avenue Jules Guesde, désormais maîtrisés en totalité par la Ville ou ses partenaires (l'établissement public foncier des Hauts-de-Seine et la société d'économie mixte d'aménagement de Sceaux SEMA Sceaux).

La Ville a ainsi élargi son périmètre de réflexion et, après que l'accord de principe des locataires ait été recueilli quant au lancement d'une opération, la résidence des Mésanges a été intégrée au lot n°1 des Quatre-Chemins. Le plan local d'urbanisme (PLU) a été modifié le 24 juin 2015 pour permettre la réalisation du projet qui prévoit une opération de démolition et de reconstruction, selon des principes de mise en valeur des espaces extérieurs et le respect de différentes prescriptions de nature à garantir une amélioration sensible des conditions d'habitat au sein de la résidence.

Ces intentions, présentées aux locataires lors de réunions publiques, ont remporté leur adhésion de principe. Il a ainsi été prévu que France Habitation serait maître d'ouvrage des projets et organiserait des consultations pour le choix des maîtres d'œuvre et des entreprises auxquels sera confiée la mise en œuvre.

Lors de sa séance du 11 février 2014, le conseil municipal a approuvé l'établissement d'une convention de partenariat entre la Ville et France Habitation avec pour objectifs :

- d'assurer la cohérence d'ensemble du projet des Quatre-Chemins, tant du point de vue du programme que de l'ambition de la Ville en matière de qualité architecturale et environnementale ;
- de garantir les principes d'aménagement dans le temps, pendant toute la durée de réalisation de l'opération, à travers la mise en place d'un pilotage conjoint de l'opération.

L'avancement des études de faisabilité menées par France Habitation permet aujourd'hui de préciser les engagements entre les partenaires pour la mise en œuvre du projet. Un avenant à la convention a été établi et porte sur :

- **le programme** : l'opération consiste à démolir les 140 logements existants et à reconstruire au minimum 318 logements dont au minimum 260 logements aidés et environ 58 logements en accession à la propriété ;
- **le phasage de l'opération** : l'opération s'échelonne en trois phases de travaux. La totalité des 140 familles sera relogée à l'issue des deux premières phases de travaux selon le calendrier suivant.

Phases	Années	Opérations
Phase I	2017-2019	Construction du bâtiment 1-A, au moins 61 logements aidés
		Relogement des 60 locataires des bâtiments A et 1 ^{ère} partie du bâtiment B
		Déconstruction des bâtiments A et 1 ^{ère} partie du bâtiment B
Phase II	2019-2021	Construction du bâtiment 1-B, au moins 89 logements aidés
		Relogement des 79 locataires des bâtiments B et 2 ^{ème} partie et bâtiments C et D
Phase III	2021-2023	Construction des bâtiments 2-A et 2-B, environ 110 logements aidés.
Phase III accession	2021-2023	Cession du foncier à l'accession libre et construction d'environ 60 logements en accession libre

- **les modalités foncières du projet** : l'ensemble des terrains appartenant à la Ville, à la SEMA Sceaux et à l'établissement public foncier des Hauts-de-Seine (EPF92) seront revendus en totalité à France Habitation lors de la phase 1 de l'opération.

Les terrains appartenant à la Ville sont situés 27 et 29 avenue Jules Guesde et cadastrés section A n°9 et A n°10, d'une superficie respective de 296 m² et 193 m². Il est projeté de vendre ces terrains à France Habitation dans les conditions suivantes :

- le prix de cession pour les deux terrains est fixé à 1 840 000 euros hors taxe minimum, compatible avec l'avis des Domaines en date du 15 juin 2015. Il est calculé au prorata des superficies de l'ensemble des terrains vendus dans ce lot, sur la base d'une offre globale de 6 500 000 euros ;
- ces terrains sont vendus avec pour objet la réalisation de l'opération ci-dessus décrite. Ils seront le support de la 3^e phase de l'opération, consistant à créer environ 58 logements proposés à l'accession ;
- le choix du promoteur pour la réalisation de cette 3^e phase sera réalisé conjointement par France Habitation et la Ville. Dans l'hypothèse où l'offre foncière du promoteur serait supérieure au prix prévisionnel défini par France Habitation, la Ville recevra un complément de prix, dans la limite de l'équilibre global de l'opération menée par France Habitation ;
- les parcelles sont vendues en l'état, France Habitation faisant son affaire de la démolition des bâtiments existants. Les terrains sont vendus en tant que terrains à bâtir, le prix de vente a été négocié sur cette base. Il convient donc d'y retrancher le coût de la démolition qui ne peut être estimé sans diagnostics complémentaires, impossibles à mener en site occupé. La Ville procèdera donc au remboursement des frais réels de démolition engagés par l'acquéreur, sur présentation des factures ;

- en ce qui concerne la situation environnementale du terrain, les analyses récemment effectuées à proximité ne révèlent pas de difficulté particulière. France Habitation est autorisée à réaliser des études de pollution complémentaires préalablement à la signature de la vente. Si ces études venaient à révéler l'existence d'une pollution exceptionnelle dont le coût serait supérieur à 15 % du prix de vente fixé (soit 276 000 €), la Ville prendrait en charge le coût de dépollution, excédant ce montant ; si le coût était supérieur à 30 % du prix de vente, les parties se rapprocheraient pour définir les modalités de sa prise en charge ;
 - le respect de délais de réalisation et la définition de pénalités financières en cas de manquement ;
 - le respect des prescriptions environnementales et la définition de pénalités financières en cas de manquement.
- **les modalités financières du projet** : la Ville versera une subvention pour réalisation de logements sociaux de 1 500 000 € et apportera une garantie d'emprunt sur 100 % des emprunts PLAI, PLUS, PLS souscrits par France Habitation. En contrepartie, la Ville bénéficiera d'une réservation de logements à hauteur de 20 % du nombre total de logements, soit 52, destinés, pour le premier tour, au relogement des locataires actuels de la résidence. Lors de cette même séance, le conseil municipal est invité à approuver l'octroi d'une première tranche de subvention, pour un montant de 67 000 €, pour la mise en œuvre de la phase I de l'opération ;
 - **le niveau des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et des prescriptions environnementales** et les dispositions à prévoir en cas de non-respect des délais d'exécution et des prescriptions environnementales.

Parallèlement à l'approbation de l'avenant et à la vente des terrains, la mise en œuvre du projet nécessite également l'approbation d'un protocole pour le relogement des locataires de la résidence des Mésanges qui engage France Habitation, la ville de Sceaux, l'Etat et ASTRIA dans un accord de principe permettant à ces signataires de compter sur des engagements écrits réciproques. Ce protocole est proposé à la décision du conseil municipal dans le cadre de la présente séance.

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- autoriser le maire à signer l'avenant n° 1 à la convention de partenariat entre France Habitation et la Ville, pour la rénovation de la résidence des Mésanges, dans le cadre de l'aménagement du lot n°1 du projet des Quatre-Chemins ;
- décider la vente des parcelles A n° 9 et A n° 210, d'une superficie totale de 489 m², au prix de 1 840 000 € H.T, à France Habitation selon les conditions précitées ;
- attribuer à France Habitation une subvention d'un montant de 67 000 € pour la réalisation de de la première tranche de logements sociaux dans le cadre de cette opération.