

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

Avenant n°2

Octobre 2021

ENTRE :

- **La ville de Sceaux**, représentée par son Maire, Philippe LAURENT, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 6 octobre 2021,

ci-après dénommée, la Ville

- **La Société Seqens SA HLM**, Société Anonyme d'Habitations à loyer modéré, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et identifiée au SIREN sous le numéro 582 142 816, dont le siège est à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 14 – 16 Boulevard Garibaldi, représentée par son Directeur Général, Pascal VAN LAETHEM,

ci-après dénommée, Seqens

ci-après désignées ensemble « **les Parties** » ou séparément « **la Partie** »,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de Sceaux, 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.

Le secteur des Quatre-Chemins constitue un lieu stratégique de l'aménagement du territoire communal, avec pour objectifs de transformer ce secteur en 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.

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 Ile-de-France Mobilités ;
- 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 (Département de Hauts-de-Seine, RATP, EPFIF) 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.

La recomposition urbaine du secteur des Quatre-Chemins, engagée par la Ville, 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 constitue le lot n°1 de l'opération d'aménagement des Quatre-Chemins. Elle est propriété de Seqens (entreprise sociale de l'habitat – ESH) et était, à la date de la signature de la Convention, constituée de 140 logements bâtis dans les années 50.

Dans le cadre de l'élaboration du projet des Quatre-Chemins, la Ville et Seqens 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 est venue 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.

Aux termes de la convention du 20 février 2014 (ci-avant et ci-après « la Convention »), les parties ont formalisé leur coopération et sont convenues, en son premier article, de la faire évoluer « *au fur et à mesure de l'avancement du projet* », notamment sur les sujets suivants :

- 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. Par avenant n° 1 en date du 14 octobre 2015, les Parties ont précisé la Convention sur ces sujets.

Depuis, Seqens a acquis les parcelles identifiées dans l'avenant n° 1 auprès de la Ville, de l'EPF 92 et de la SEMA SCEAUX et a procédé à la régularisation foncière de la rue des Mouilleboeufs auprès de la Ville de Sceaux, tel que prévu audit avenant. L'Opération est en cours de réalisation.

Par le présent avenant, les Parties entendent modifier la Convention, dans les termes figurant ci-après.

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

Article 1 : Objet du présent avenant

Il est rappelé que la 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, Seqens, qui intervient en tant que maître d'ouvrage sur le lot n°1 de l'opération des Quatre-Chemins.

Le présent avenant complète la Convention sur les sujets suivants :

- désignation et contenu du lot n° 1 ;
- ajustement de l'objet et de la programmation de l'opération sur le Lot n°1 ;
- modalités foncières et de financement du projet (dont modifications apportées au planning de versement des subventions) ;
- augmentation du droit de réservation de la Ville ;
- niveau des prescriptions environnementales ;
- ajustement des modalités de sélection des maîtres d'œuvre ;
- désignation de l'opérateur pour la réalisation de l'opération d'accession libre (phase 3) ;
- complément des modalités de concertation.

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

2.1. Désignation du lot n°1

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

Commune	Référence de la parcelle	Contenance
SCEAUX	A 178	596 m ²
SCEAUX	A 13	211 m ²
SCEAUX	A 208	106 m ²
SCEAUX	A 12	195 m ²
SCEAUX	A 293	870 m ²
SCEAUX	A 209	130 m ²
SCEAUX	A 8	556 m ²
SCEAUX	A 289	2 414 m ²
SCEAUX	A 210	296 m ²

SCEAUX	A 291	777 m ²
SCEAUX	A 9	193 m ²
SCEAUX	A 287	5 635 m ²

TOTAL		11 979 m ²
-------	--	-----------------------

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

LE PLESSIS ROBINSON	E 72	966 m ²
---------------------	------	--------------------

L'ensemble des dites parcelles appartenant désormais à Seqens.

Conformément aux termes de l'avenant n°1, les Parties ont procédé à la régularisation foncière de la rue des Mouilleboeufs, suivant acte authentique de vente en date du 3 juillet 2017.

2.2. Objet de l'opération

L'opération, prévue à la Convention et son avenant n°1, est ajustée comme suit :

- 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 signée ;
- reconstruction d'environ 329 logements, pour environ 22 600 m² de surface de plancher, selon le programme prévisionnel précisé à l'article 2.3. dont environ 271 logements aidés sur le territoire de Sceaux et environ 58 logements en accession sur les territoires de Sceaux et du Plessis-Robinson ;
- aménagement des espaces extérieurs, selon un schéma d'ensemble, permettant l'agencement cohérent des futurs immeubles.

L'opération sera réalisée en trois phases principales, telles que décrites à l'article 5 du présent document.

2.3. Programme prévisionnel

Le programme prévisionnel doit comprendre :

- au minimum 271 logements aidés dont 227 financés en PLUS/PLAI et 44 financés en PLS ;
- le restant du programme, environ 58 logements, sera affecté à la création de logements proposés à l'accession.

2.4. Équilibre financier de l'opération

Lors de la convention initiale et de son avenant n°1, en 2016, l'équilibre financier de l'opération était atteint en considérant la vente de la charge foncière du programme d'accession (phase 3) au prix de 5 073 000 € hors taxe.

Il s'agissait alors d'une évaluation prévisionnelle, au regard du marché immobilier tel qu'il était connu à l'époque. Une clause de complément de prix au bénéfice de la Ville, stipulée à l'article 13.5.2 de l'acte de vente signé entre les Parties le 24 novembre 2016, permet d'encadrer une évolution à la hausse du niveau de charge foncière du programme d'accession.

Conformément audit article, si le prix de vente du terrain par Seqens à un opérateur immobilier est supérieur à cette valeur, alors la Ville bénéficiera d'un complément de prix à hauteur de 40% de ce dépassement.

Seule l'augmentation du chiffre d'affaires réel entraînera l'exigibilité de ce complément de prix. En cas de baisse du chiffre d'affaires réel par rapport au bilan prévisionnel, le différentiel restera à la charge de Seqens.

Toutefois en cas de dépassement du budget de dépenses de Seqens sur les postes de démolition et de relogement, ce complément de prix sera réduit intégralement à hauteur de ce dépassement.

2.5. Subventions apportées par la Ville de Sceaux

2.5.1. Ajustement du calendrier prévisionnel de versement de la subvention

La Ville s'est engagée à verser une subvention à Seqens pour surcharge foncière de 1 500 000 €, selon un échéancier correspondant aux 3 phases de travaux.

Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération ayant été ajusté, l'échéancier de versement de la subvention, fixé à l'avenant n°1, est revu comme suit :

- Phase 1 (61 logements) : 2017-2019
- Phase 2 (90 logements) : 2020-2022
- Phase 3 (environ 120 logements) : 2023-2025

Les modalités et conditions de versement de la subvention à chaque phase de travaux ont été revues au regard du calendrier prévisionnel visé ci-dessus.

- Cette subvention est conditionnée à l'obtention des labels et certifications, prévus à l'article 2.7. En cas de manquement à l'engagement pris à ce titre par Seqens, Seqens reversera à la Ville la part de la subvention perçue pour la phase de l'opération concernée.
- Pour information, état des subventions perçues au jour de la signature de l'avenant n°2

	Versé	Voté	Restant à verser
PHASE 1	353 000,00 €	353 000,00 €	
PHASE 2	357 000,00 €	512 384,62 €	155 384,62 €
PHASE 3		634 615,38 €	634 615,38 €
TOTAL	710 000,00 €	1 500 000,00 €	790 000,00 €

2.5.2. Modification du droit de réservation de logements de la Ville

En sus de la réservation de contingent à hauteur de 20%, destinés pour un premier tour au relogement, accordée à la Ville aux termes de l'avenant n°1, il lui est accordé un droit de réservation complémentaire de 4 logements dans les futurs immeubles de Seqens au sein de la phase 3 – lots 2A /2B, tels que désignés dans le plan figurant à l'article 5.

Au total sur les futurs logements de la phase 3, la Ville de Sceaux bénéficiera donc d'un droit de réservation de 28 logements au regard du programme prévisionnel.

2.6. Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

Les dispositions prévues dans l'avenant n°1 relatives aux prescriptions architecturales, urbaines et paysagères restent inchangées.

2.7. Prescriptions environnementales et pénalités associées

Aux termes de l'avenant n°1, Seqens s'est engagée à :

- respecter les prescriptions environnementales sur l'ensemble du lot n°1, définies par le cahier des prescriptions environnementale annexé à l'avenant n° 1.
- soumettre l'opérateur qui réalisera l'opération d'accession de la phase 3 au respect dudit cahier des charges de prescriptions.

Ledit cahier des charges de prescriptions environnementales a été mis à jour en 2021 et est annexé au présent avenant. Seqens renouvelle son engagement pris à ce titre.

En application dudit cahier des charges de prescriptions environnementales, Seqens s'engage à ce que les opérations de logements bénéficient des labels et certifications suivantes :

- label E+C- niveau E3C1 ;
- certification NF HABITAT HQE

Les sanctions attachées à la méconnaissance de cet engagement, fixées aux alinéas 2 et 3 de l'article 2.10 de l'avenant n°1, sont inchangées.

Ces obligations s'appliquent également à l'opération d'accession de la phase 3 : Seqens s'engage à reporter dans l'acte de vente qui sera signé avec l'opérateur immobilier, une obligation relative à l'obtention des label et certification visés précédemment.

Seqens ne sera tenue d'aucun engagement et ne pourra se voir sanctionnée au titre des dites constructions à venir sous réserve que les obligations ainsi que le dispositif de sanction, prévus entre les Parties, aient été inscrits dans l'acte de vente conclu avec l'opérateur immobilier désigné pour la phase 3 d'accession.

Article 3 : L'organisation et la conduite du projet

3.1. Ajustement de la procédure de désignation des maîtres d'œuvre pour les opérations dont Seqens est maître d'ouvrage

Seqens organise des consultations pour le choix des maîtres d'œuvre et des entreprises auxquels sera confiée la mise en œuvre des projets.

Le comité technique, prévu à l'avenant n°1, est associé à l'analyse des dossiers et se réunit autant que nécessaire, préalablement à la convocation du comité de sélection.

La composition du comité de sélection, telle que prévue audit avenant, est ajustée : il est présidé par le Directeur général de Seqens et composé de 5 autres membres dont 2 désignés par la Ville, 1 à 2 personnes qualifiées extérieures et un deuxième représentant de Seqens.

3.2. Suivi des projets architecturaux

Les modalités relatives au suivi des projets architecturaux prévus dans l'avenant n°1 restent inchangées

3.3. Choix de l'opérateur pour la réalisation de l'opération d'accession en phase 3

Les Parties étaient initialement convenues de désigner le promoteur, en charge de la réalisation de l'opération d'accession en phase 3, dans le cadre d'une consultation ouverte.

Dans le souci de maîtriser les plannings de réalisation de l'opération de construction des logements aidés par Seqens du lot 2 et de l'opération en accession du lot 3 et ce, afin de préserver les locataires et les riverains des nuisances, Seqens proposera à la Ville un promoteur pour la cession et la réalisation de l'opération du lot 3. Le choix du promoteur se fera en concertation avec les services de la Ville et ne nécessitera pas d'avenant complémentaire.

Article 4. La concertation et l'information

La Ville et Seqens s'engagent à mettre en œuvre des actions de concertation et d'information aux différentes étapes du projet.

Les modalités prévues à l'article 4 de l'avenant n°1, soit :

- 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 Seqens ;
 - 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 Seqens et après validation de la Ville. Ces panneaux feront notamment mention de la participation de la Ville et de l'EPF 92 au projet ;
- la signature d'une charte de relogement avec les locataires précisant les engagements de Seqens en matière de loyers et conditions de déménagement,

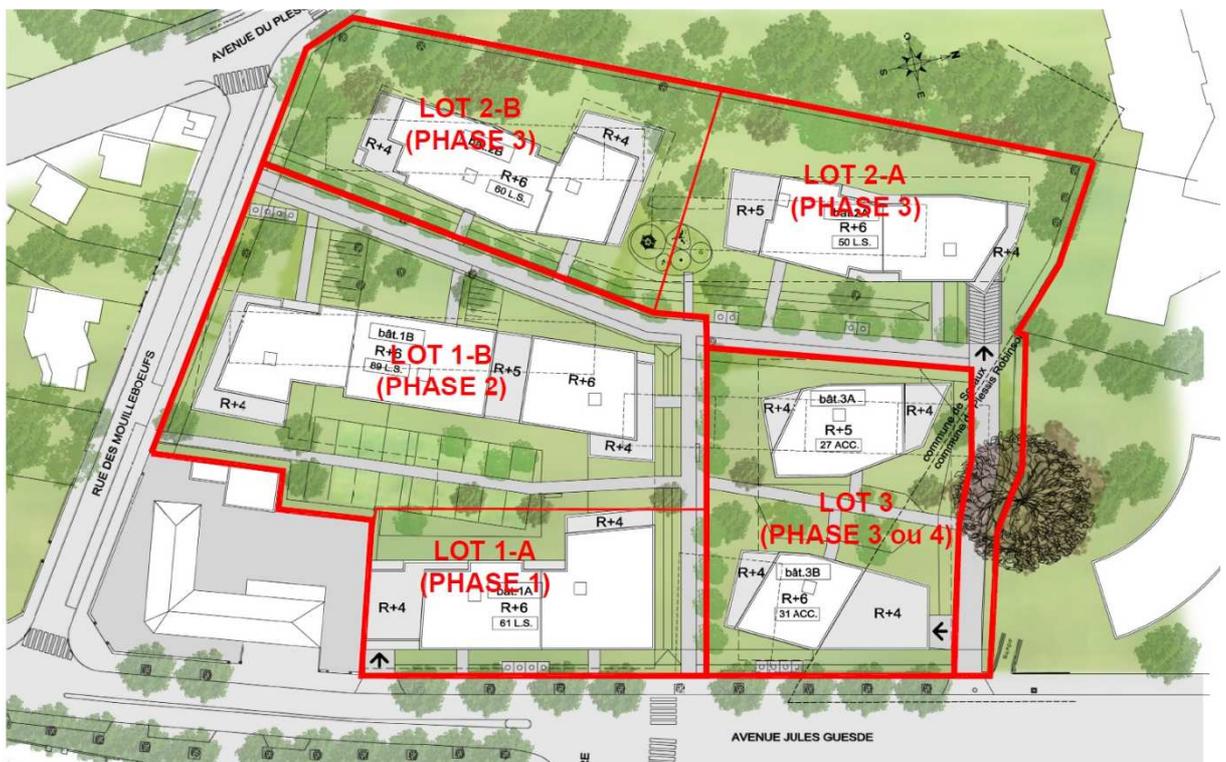
seront complétées par une concertation avec les locataires sur l'usage des espaces commun extérieurs des résidences de Seqens, organisée à l'initiative de la Ville, avec Seqens.

Article 5. Révision de l'échéancier générale de la réalisation de l'opération

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

Conformément au plan ci-dessous, les grandes étapes de la réalisation ont été modifiées comme suit :

Phases	Années	Opérations
Phase I	2017-2019	Construction du bâtiment 1-A, 61 logements aidés
		Relogement des 80 locataires des bâtiments A et B dans le parc social existant ou dans le bâtiment 1 A
		Déconstruction des bâtiments A et B
Phase II	2020-2022	Construction du bâtiment 1-B, 90 logements aidés
		Relogement des 44 familles restant des bâtiments C et D
	2022	Déconstruction des bâtiments C et D
Phase III	2023-2025	Construction des bâtiments 2-A et 2-B, environ 120 logements aidés.
Phase III accession	2022-2024	Cession du foncier à l'accession libre et construction d'environ 58 logements en accession libre



Article 6. Ajustement de la durée de la convention

La convention est établie pendant toute la durée de l'opération. Compte tenu de la modification de l'échéancier prévisionnel défini à l'article 5, la convention expirera au 31 décembre 2025.

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

* * *

Les autres dispositions de la Convention, telle que modifiée par avenant n°1, restent inchangées.

Fait à Sceaux, le XX octobre 2021,

Pour la Ville

Pour Seqens

M. Philippe LAURENT

M. VAN LAETHEM

Maire

Directeur général

Annexe :

1. Cahier des charges des prescriptions environnementales mis à jour