

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 6 octobre 2021

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Quatre-Chemins – lot n°1 :

- **avenant n°2 à la convention de partenariat entre la Ville et SEQENS**
- **attribution d'une subvention à SEQENS**

Rapporteur : Roselyne Holuigue-Lerouge

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, propriété de SEQENS (entreprise sociale de l'habitat – ESH) constitue le lot n°1 du secteur de projet des Quatre-Chemins.

Lors de l'élaboration du projet des Quatre-Chemins, la Ville et France Habitation (SEQENS aujourd'hui) se sont rapprochées afin de saisir l'opportunité pour renouveler, en interface avec le secteur de projet, la résidence vieillissante des Mésanges, en procédant à une opération de démolition et de reconstruction, selon des principes forts de mise en valeur des espaces extérieurs.

Afin de formaliser ce travail partenarial, le conseil municipal, lors de sa séance du 11 février 2014 a approuvé l'établissement d'une convention de partenariat entre la Ville et SEQENS 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.

Cette convention, prévoit également dans 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.

Un premier avenant a été signé le 14 octobre 2015, qui a approfondi la convention sur ces sujets.

Depuis 2015, SEQENS a acquis les parcelles identifiées dans l'avenant n° 1 auprès de la Ville, de l'EPFIF et de la SEM Sceaux-Bourg-la-Reine Habitat et a procédé à la régularisation foncière de la rue des Mouilleboeufs auprès de la Ville tel que prévu audit avenant.

Aujourd'hui, l'opération est en cours de réalisation : un premier bâtiment, livré en 2019, a permis le relogement de 61 locataires et ainsi de poursuivre l'opération par la démolition de deux bâtiments. Un deuxième bâtiment de 90 logements est en cours de construction. Il permettra de reloger les derniers locataires de la résidence et de créer une offre nouvelle de logements.

En parallèle, SEQENS a engagé les études pour les deux dernières phases de cette opération de renouvellement relatives à :

- la construction de deux bâtiments représentant environ 120 logements aidés,
- la cession d'une emprise de terrain en vue de la production de logements en accession libre pour environ 58 logements.

L'avancement des études de faisabilité menées par SEQENS 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 :

- **La mise à jour de la désignation et du contenu du lot n°1** : conformément aux termes de l'avenant n°1, la Ville et SEQENS ont procédé à la régularisation foncière de la rue des Mouilleboeufs, suivant acte authentique de vente en date du 3 juillet 2017.
- **L'ajustement de l'objet et de la programmation de l'opération** : le projet prévoit la construction de 271 logements aidés (227 PLUS/PLAI et 44 PLS) et de 58 logements en accession. L'avenant n°1 de la convention portait sur un programme prévisionnel de 260 logements aidés et 58 logements en accession. Une modification des typologies de logements, privilégiant une plus grande part de petits logements en adéquation avec la demande de logements, explique cette augmentation – la volumétrie reste quant à elle inchangée.
- **Le calendrier prévisionnel du projet** : l'avenant permet de réajuster, selon l'avancement du projet, le calendrier prévisionnel comme suit :
 - Phase 1 (61 logements) : 2017-2019
 - Phase 2 (90 logements) : 2020-2022
 - Phase 3 (environ 120 logements) : 2023-2025
- **Les modalités foncières et de financement du projet** :
Les éléments d'équilibre financier de l'opération sont mis à jour et mis en cohérence avec la clause de complément de prix figurant dans l'acte de vente des terrains vendus par la Ville à SEQENS.
Le phasage du versement de la subvention pour surcharge foncière est ajusté.
- **L'augmentation du droit de réservation 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 la phase 3.
- **Le niveau des prescriptions environnementales** : l'avenant permet de mettre à jour les prescriptions environnementales et de s'adapter à la réglementation en vigueur. Dans la phase 2 et 3, SEQENS s'engage à ce que les opérations de logements bénéficient des labels et certifications suivants :
 - label E+C- niveau E3C1 ;
 - certification NF HABITAT HQELes obligations sont ainsi ajustées au regard de l'évolution des exigences de la réglementation thermique et des procédés technologiques. Le label Effinergie +, exigé au terme de l'avenant n°1, est remplacé par le label E+C- niveau E3C1, fixant des objectifs en matière de performance énergétique mais également de sobriété carbone.

- **L'ajustement des modalités de sélection des maîtres d'œuvre** : la composition du comité de sélection, telle que prévue audit avenant, est ajustée : il est toujours présidé par le directeur général de Seqens et composé de 2 membres désignés par la Ville et un deuxième représentant de Seqens. La participation de personnes qualifiées extérieures est fixée à 1 à 2 personnes, contre 2 auparavant.
- **L'ajustement des modalités de sélection de l'opérateur** pour la réalisation de l'opération d'accession libre (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 et de l'opération en accession du lot, SEQENS proposera à la Ville un promoteur pour la cession du lot 3, lequel engagera une consultation de maîtres d'œuvre.
- **Le complément des modalités de concertation** : la concertation prévue dans la convention sera complétée par une concertation avec les locataires sur l'usage des espaces communs extérieurs.

Il est donc proposé au conseil municipal d'approuver l'avenant n°2 à la convention de partenariat entre la Ville et SEQENS.

Comme indiqué ci-dessus, la résidence des Mésanges, propriété de SEQENS est située dans le périmètre du secteur de projet des Quatre-Chemins et, conformément au protocole approuvé par délibération du 30 septembre 2015, cette résidence fait l'objet d'une opération consistant en :

- la démolition en plusieurs phases des quatre immeubles existants, qui représentent 140 logements locatifs aidés, après relogement des occupants,
- la reconstruction d'environ 320 logements, pour environ 22 000 m² de surface de plancher.

Le programme prévisionnel est le suivant :

- 82% de logements aidés, soit environ 220 logements financés en PLUS/PLAI et 40 financés en PLS,
- 18% de logements proposés à l'accession privée soit environ 60 logements.

Conformément aux orientations du PLU, la réalisation de ces 260 logements aidés permettra également de répondre aux objectifs du programme local de l'habitat ainsi qu'aux obligations résultant de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui a porté de 20 à 25 % la part exigible de logements locatifs sociaux au sein de la commune.

Dans le cadre de la convention partenariale pour la rénovation de la résidence des Mésanges approuvée par le conseil municipal lors de sa séance du 11 février 2014 et signée avec France Habitation devenu SEQENS, la Ville s'est engagée à verser une subvention pour surcharge foncière de 1 500 000 €, ce versement s'effectuant par tranches successives en fonction de l'avancement des constructions.

Par délibérations successives, le conseil municipal a décidé d'attribuer un total de subventions de 710 000 €.

Il est proposé au conseil municipal d'attribuer une nouvelle tranche de subvention de 157 000 € pour la deuxième phase de l'opération de reconstruction de logements sociaux de la résidence des Mésanges à Sceaux portant le total des subventions allouées à 867 000 €.