

Protocole d'accord pour le renouvellement urbain du quartier Jupiter à Aulnay-sous-Bois (93)

ENTRE

La COMMUNE D'AULNAY SOUS BOIS, sise Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville, 93600 Aulnay-sous-Bois, représentée par son Maire Monsieur Bruno Beschizza, agissant au nom de ladite commune en vertu de la délibération du conseil municipal du 12 juillet 2021

Ci-après dénommée la Ville,

ET

La société SEQENS SA D'HLM, sise 14-16 Boulevard Garibaldi 92130 Issy-les-Moulineaux, représentée par son Directeur Général, Monsieur Pascal Van Laethem, dûment habilité à cet effet par décision du Conseil d'Administration en date du 30 novembre 2020,

ci-après dénommée SEQENS

Sommaire

PREAMBULE :	2
1 LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PROJET	2
2 DEMOLITION	3
3 STRATEGIE DE RELOGEMENT	3
4 DOMANIALITE	4
5 AMENAGEMENTS.....	5
6 PROGRAMMATION NEUVE SUR SITE	5
7 PARTENARIAT EN TERMES DE DEVELOPPEMENT POUR L'EQUILIBRE DE L'OPERATION	6
8 PILOTAGE, COORDINATION ET COMMUNICATION DU PROJET	6
9 CALENDRIER	7
10 ANNEXES AU PRESENT PROTOCOLE	7

PREAMBULE :

Seqens, entreprise sociale de l'habitat relevant du groupe Action Logement, est propriétaire de 263 logements locatifs sociaux sur le site dit « Jupiter », ainsi que d'un local associatif. L'ensemble a été édifié en 1969.

Le secteur de Jupiter, contigu à la ZAC des Aulnes, est classé en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville.

Le site de type « grand ensemble » est confronté à d'importants problèmes sociaux, économiques et de gestion. Par ailleurs, le site est impacté par un important trafic de stupéfiants.

Ce patrimoine est vieillissant et présente de nombreux dysfonctionnements nécessitant une rénovation urbaine et sociale d'ampleur, au service des habitants.

La Ville d'Aulnay-sous-Bois et Seqens portent une ambition commune sur la mutation indispensable de ce quartier en cohérence avec la programmation de la ZAC des Aulnes attenante au site.

Le projet de requalification du secteur porte sur l'ensemble du foncier SEQENS et une partie du foncier appartenant à la Ville. Il a pour objectif de revaloriser et rééquilibrer l'habitat du quartier en passant d'un secteur entièrement social à une répartition homogène entre logements sociaux, intermédiaires et en accession.

Le présent protocole vise à :

- **Définir les objectifs communs de programmation.**
- **Définir les moyens nécessaires à la mise en œuvre le projet.**
- **Valider les principes de financement du projet et des contreparties qui en découlent**
- **Fixer les modalités de pilotage et de suivi du projet.**
- **Déterminer un planning prévisionnel de mise en œuvre.**

En conséquence les parties conviennent des éléments suivants :

1 LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PROJET

Les grands objectifs partagés par la Ville et Seqens sont les suivants :

- Procéder à la mutation du quartier en lien avec la démolition du Galion et le projet de la Zac des Aulnes
- Réaliser une couture urbaine entre les secteurs Zac des Aulnes, Jupiter et le tissu pavillonnaire environnant.
- Proposer des espaces publics rénovés et un cadre de vie amélioré aux habitants
- Mettre en œuvre un équilibre d'habitat satisfaisant à l'échelle du quartier

Ce projet fera l'objet d'une concertation avec l'ensemble des habitants du quartier afin de partager ces objectifs. Un calendrier de concertation avec les habitants du quartier et les locataires de la résidence Jupiter sera défini afin d'associer l'ensemble des parties prenantes à chaque étape clé du projet et permettre sa mise en œuvre dans l'intérêt des locataires et habitants.

2 DEMOLITION

Pour répondre à ces objectifs, les parties conviennent de permettre la démolition des 263 logements du site, détenus par Seqens, décomposés comme suit :

- Bâtiment A : 103 logements, sis 10 à 15 Place Jupiter
- Bâtiment B : de 96 logements, sis 1 à 6 Place Jupiter
- Bâtiment C de 64 logements adresse, sis 7 à 9 Place Jupiter

A ces logements, s'ajouterait la démolition par SEQENS des ouvrages suivants :

- Parking en infrastructure et superstructure de 230 places
- Local associatif « Albatros »

3 STRATEGIE DE RELOGEMENT

Dans le cadre de la démolition des 263 logements, le bailleur s'engage à procéder au relogement de la totalité des ménages titulaires d'un bail ainsi qu'à examiner les souhaits de décohabitation.

Dans le respect des règles intercommunales de relogement, Seqens s'engage à procéder au relogement des ménages dans les conditions suivantes :

- **Ménages sous plafonds PLAI** : reste à charge constant à surface égale, défini comme suit :
 - o $(\text{Loyer} + \text{Charges} - \text{APL}) / \text{m}^2 \text{ surface habitable}$
- **Ménages sous plafonds PLUS** : reste à charge constant à surface égale + 5% maximum, défini comme suit :
 - o $[(\text{Loyer} + \text{Charges} - \text{APL}) / \text{m}^2 \text{ surface habitable}] + 5\%$
- **Ménages au-dessus des plafonds PLUS** : taux d'effort acceptable
- **Décohabitants** : une seule offre de relogement avec un taux d'effort acceptable. Ces occupants pourront être relogés sous réserve de la justification d'une ancienneté de plus d'un an à compter de la réalisation de l'enquête sociale.

Ce projet fera l'objet d'une charte locale de relogement spécifiquement dédiée au relogement des ménages de la résidence Jupiter.

La réussite de cette opération de relogement est conditionnée par la mobilisation d'une offre de logements neufs au profit des ménage à reloger, à savoir :

- Le développement par Seqens d'a minima 148 logements sociaux sur le secteur Jupiter avant démolition
- Le développement par Seqens d'a minima 55 logements sociaux sur le secteur ZAC des Aulnes avant démolition

Cette mobilisation massive de programmes neufs, indispensable au relogement des ménages de la résidence Jupiter, est conditionnée par l'obtention d'un agrément de l'ANRU et de la DRIHL respectivement pour les 55 et 148 logements visés ci-dessus.

Afin de permettre la mobilisation effective de ces logements neufs au profit du relogement, la Ville et Seqens conviennent des conditions de réussite suivantes :

- La Ville mettra prioritairement à disposition son contingent de réservation sur le parc neuf Seqens.
- Seqens mettra à disposition son contingent de réservation sur son parc
- Seqens engagera toutes démarches utiles afin de garantir la mobilisation effective du contingent de réservation d'Action Logement Services sur son parc et, plus largement sur la Ville
- Seqens mobilisera également son patrimoine en dehors de la commune pour répondre aux souhaits de mobilité résidentielle des locataires.
- La Ville et Seqens porteront conjointement auprès de l'Etat une demande de mobilisation de son contingent sur le parc neuf Seqens.
- La Ville pourrait ponctuellement mobiliser son contingent sur le parc locatif d'autres bailleurs afin de répondre aux souhaits de mobilité résidentielle des locataires sur d'autres quartiers de la commune

4 DOMANIALITE

Afin de permettre la mutation de l'ensemble du secteur Jupiter, les parties s'engagent à mettre à disposition leur foncier respectif au profit de l'opérateur et ce, dans les conditions suivantes :

Pour Seqens :

- Parcelles DP 159 et DP 160 d'une superficie totale d'environ 20 541 m², décomposées de la façon suivante :
 - o Un terrain d'une superficie approximative de 12 350 m² mis à disposition courant du 2^{ème} semestre 2021 pour la réalisation de 147 logements destinés au relogement des ménages
 - o Un terrain d'une superficie approximative de 8 191 m² mis à disposition courant du 1^{er} semestre 2026, après relogement et démolition des 263 logements, pour la réalisation du reste de la programmation, soit 333 logements

La localisation et le planning de mise à disposition des différents terrains est matérialisée en annexe 3

Pour la Ville

- Parcelles, DS 197 (en totalité), DS 550 (partielle), DS 552 (partielle), DP 161 (en totalité) et une partie du domaine public correspondant à l'actuelle rue Saturne au droit du secteur Jupiter, d'une superficie totale d'environ 8 265 m², décomposées de la façon suivante :
 - o Cession avant la fin du 2^{ème} semestre 2021 des parcelles DS197 (en totalité), DS 550 (partielle) et DS 552 (partielle) ainsi que le domaine public correspondant à l'actuelle rue Saturne au droit du secteur Jupiter pour une surface totale d'environ 6 595 m²
 - o Cession courant du 1^{er} semestre 2025 de la parcelle DP161 pour une superficie totale d'environ 1 670 m².

L'ensemble des terrains apportés par la ville seront cédés à Seqens en l'état.

En contrepartie, Seqens s'engage à réaliser un ensemble d'aménagements publics définis à l'article 5 ci-après qui seront rétrocédés à un euro avec TVA à la commune à terminaison de l'opération d'aménagement, ainsi qu'à mettre à disposition de la ville, à titre gracieux, un local d'environ 600 m², situé en rez-de-chaussée des bâtiments neufs Seqens en vue d'y accueillir des associations préalablement fléchées par la ville.

Les superficies des parcelles et terrains mis à disposition par Seqens et la Ville seront précisées ultérieurement au terme des relevés du géomètre mandaté par Seqens.

La localisation des différents terrains est matérialisée en annexe 3

5 AMENAGEMENTS

Dans le cadre de la mutation de ce secteur, Seqens s'engage à réaliser un ensemble de démolitions et d'aménagements publics :

- Démolition du parking et de la rue Saturne
- Démolition de la bibliothèque Elsa Triolet.
- Création d'une nouvelle voirie saturne d'une superficie approximative de 2 195 m²
- Prolongement de la rue de Mars d'une superficie approximative de 1078 m²
- Création d'une placette au droit de la rue de Mars et de la rue Matisse d'une superficie approximative de 1 573 m²
- Réalisation des dessertes véhicules et piétonnes figurant au permis d'aménager et ses abords directs

Ces aménagements sont matérialisés en annexe 6. Ils seront réalisés conformément au cahier des prescriptions architecturales urbanistiques et paysagère de la ZAC des Aulnes (CPAUP).

A terminaison de l'opération d'aménagement du secteur Jupiter, Seqens s'engage à céder à un euro avec TVA l'ensemble des aménagements publics au profit de la Ville.

Par ailleurs, Seqens veillera dans le cadre de ses chantiers à ce que les entreprises remettent en état les voiries adjacentes dégradées consécutivement au chantier et à son organisation.

6 PROGRAMMATION NEUVE SUR SITE

Dans le cadre du projet les parties conviennent de réaliser la programmation suivante :

- **Logements** : 31 200 m² de SDP représentant environ 480 logements neufs (65 m² SDP/logt)
- **Locaux d'activité** : environ 600 m² de surface utile destinés à accueillir prioritairement les associations fléchées par la ville.

Dans le cadre de la présente programmation logement, Seqens s'engage à respecter les prescriptions de la Ville en termes d'équilibre de l'habitat soit :

- 1/3 de logements sociaux dévolus au relogement des ménages
- 1/3 de logements intermédiaires

- 1/3 de logements en accession.

Seqens sera l'opérateur de l'ensemble des logements sociaux et intermédiaires du site.

La Ville d'Aulnay-sous-Bois veillera, au travers du PLU, à préserver la constructibilité du site permettant la réalisation de l'ensemble du programme défini ci-dessus.

La Ville s'engage à assujettir les lots à bâtir au seul régime de la taxe d'aménagement au taux de 5% actuellement en vigueur.

Par ailleurs, les parties conviennent, à terminaison de l'opération Jupiter, de permettre une valorisation par Seqens du terrain, propriété de la ville cadastré DP 88 et d'une contenance de 2401 m², en vue de réaliser un programme en accession d'environ 20 logements en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant. Les parties conviennent de se rencontrer à terminaison de l'opération Jupiter afin de déterminer plus précisément le contenu du projet et les conditions de cession du terrain à Seqens.

7 PARTENARIAT EN TERMES DE DEVELOPPEMENT POUR L'EQUILIBRE DE L'OPERATION

Le projet de rénovation urbaine du secteur Jupiter ne pouvant s'équilibrer financièrement à l'échelle du site, il a été décidé, d'un commun accord entre les parties, que Seqens bénéficiera d'un positionnement par la ville pour la réalisation de 217 logements sur la période 2021-2025. Ces logements sont décomposés comme suit :

- **55 logements PLAI/PLUS** sur la ZAC des Aulnes au titre de la reconstitution de l'offre du projet NPNRU porté par la ville, sous réserve de l'accord de l'ANRU
- **115 logements PLS** : 45 logements sur la ZAC des Aulnes et 70 en VEFA avec l'opérateur VINCI IMMOBILIER le long de la RD932, sous réserve d'un accord de la DRIHL
- **47 logements LLI** sur la ZAC des Aulnes

Pour permettre le relogement des ménages visés par les démolitions du quartier Jupiter, les 55 logements PLAI/PLUS seront fléchés au profit de Seqens sur l'exercice 2021, sous réserve d'un accord de l'ANRU.

L'ensemble des logements visés pourront être réalisés soit en maîtrise d'ouvrage directe soit en VEFA auprès d'opérateurs privés.

En contrepartie, Seqens s'engage à développer ces programmes en cohérence avec la politique de l'habitat et les prescriptions de la Ville d'Aulnay-sous-Bois (cf. PLH communal).

8 PILOTAGE, COORDINATION ET COMMUNICATION DU PROJET

Compte tenu de la complexité et de la durée de ce projet de rénovation urbaine, la Ville et Seqens conviennent de matérialiser dans le temps leur partenariat et structurer le pilotage opérationnel et politique de ce projet sous la forme de réunions périodiques :

- **Comité technique** : instance visant à traiter d'un point de vue opérationnel l'ensemble des composantes du projet (relogement, démolition, aménagement, construction neuves...)
- **Comité de pilotage** : instance visant à acter les grandes orientations du projet

De manière convergente, la Ville et Seqens conviennent de procéder à une communication concertée du projet auprès de l'ensemble des parties prenantes et, plus particulièrement, à l'attention des habitants du quartier et

des locataires de la résidence. Ce plan de communication fera l'objet de réunions de travail dédiées dans le cadre des comités techniques tout au long de l'opération.

9 CALENDRIER

A compter de la signature du présent protocole d'accord, les parties s'engagent à effectuer l'ensemble des opérations garantes de la bonne mise en œuvre opérationnelle du projet en cohérence avec le calendrier prévisionnel présenté ci-après. Ce calendrier pourra néanmoins être amené à évoluer au regard des éventuelles contraintes opérationnelles et/ou externes du maître d'ouvrage (cf. temporalité relogement etc.).

Calendrier prévisionnel :

Validation et signature du Protocole	Juillet 2021
Début de la concertation avec les locataires	Juillet 2021
Gel de la relocation	Juillet 2021
Lancement de la conception réalisation	Juillet 2021
Début du relogement	Septembre 2021
Cession des terrain Ville à Seqens	Fin 2021
Sélection du candidat conception réalisation	févr.-2022
Dépôt PA et PC	avr.-2022
Obtention PA / PC	sept.-2022
Purge PA PC	déc.-2022
Démarrage des travaux	févr.-2022
Livraison des logements T1 + 55 ZAC des Aulnes	févr.-2024
Fin du relogement	Fin 2024
Démolition des 3 bâtiments Seqens et de la bibliothèque Elsa Triolet	janv.-2025
Dépôt PC T2	2025
Livraison T2	2027
Cessions des espaces publics	Fin 2027

10 ANNEXES AU PRESENT PROTOCOLE

Le présent protocole d'accord comprend, de manière indissociable, les annexes suivantes :

- **Annexe 1** : présentation du site
- **Annexe 2** : plan de la domanialité actuelle du site
- **Annexe 3** : plan périmètre du projet et tableau de mise à disposition des terrains Ville et Seqens avec son calendrier
- **Annexe 4** : plan masse du projet décomposé par phase
- **Annexe 5** : tableau de la programmation prévisionnelle
- **Annexe 6** : plan des aménagements publics à rétrocéder à la commune

En date du

Monsieur Bruno Beschizza

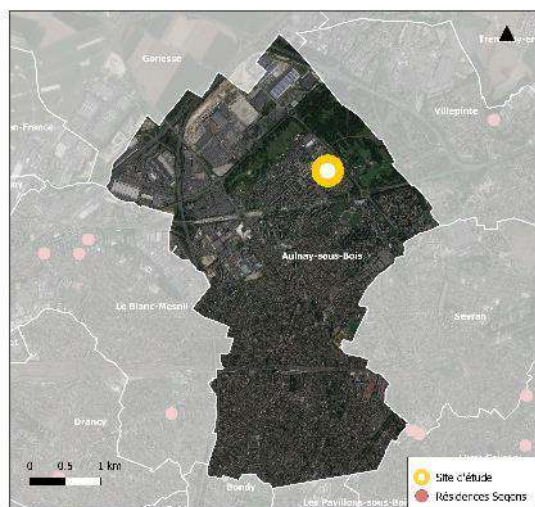
Maire d'Aulnay Sous-Bois

Monsieur Pascal Van Laethem

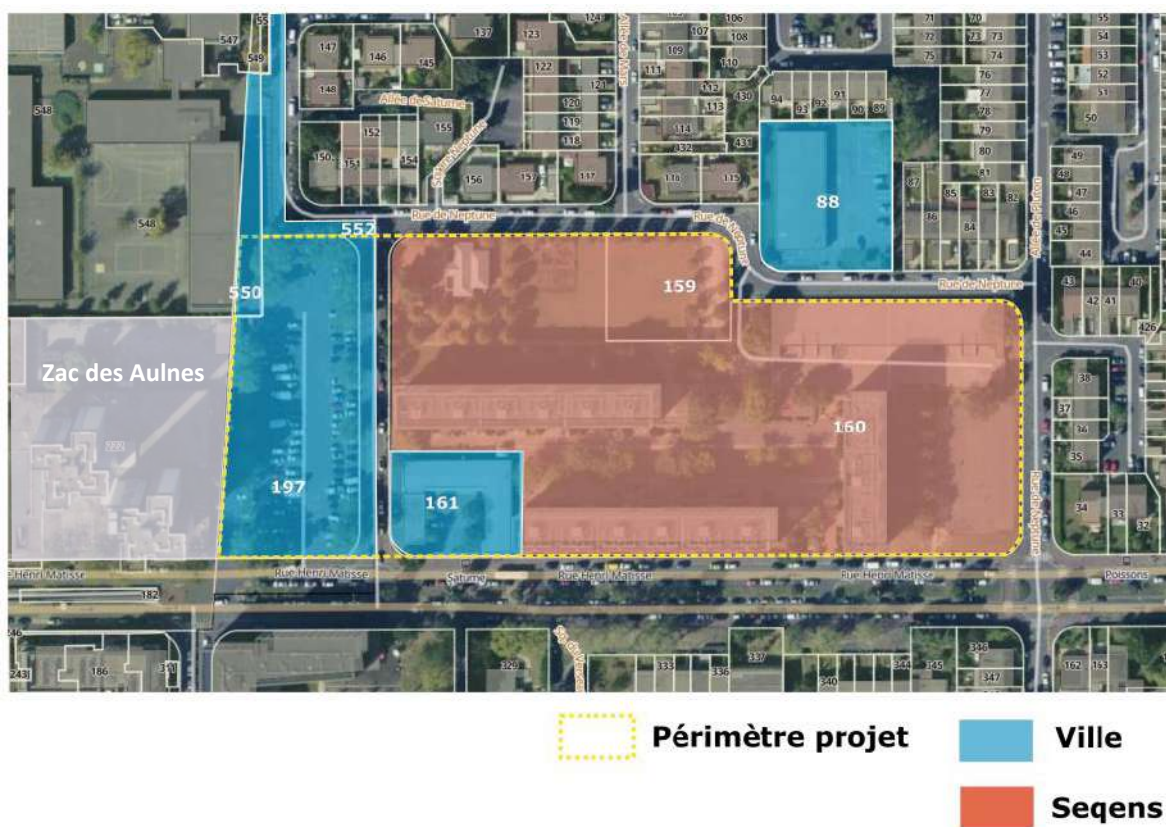
Directeur Général SEQENS

Annexe 1 : PRESENTATION DU SITE

Localisation de la résidence



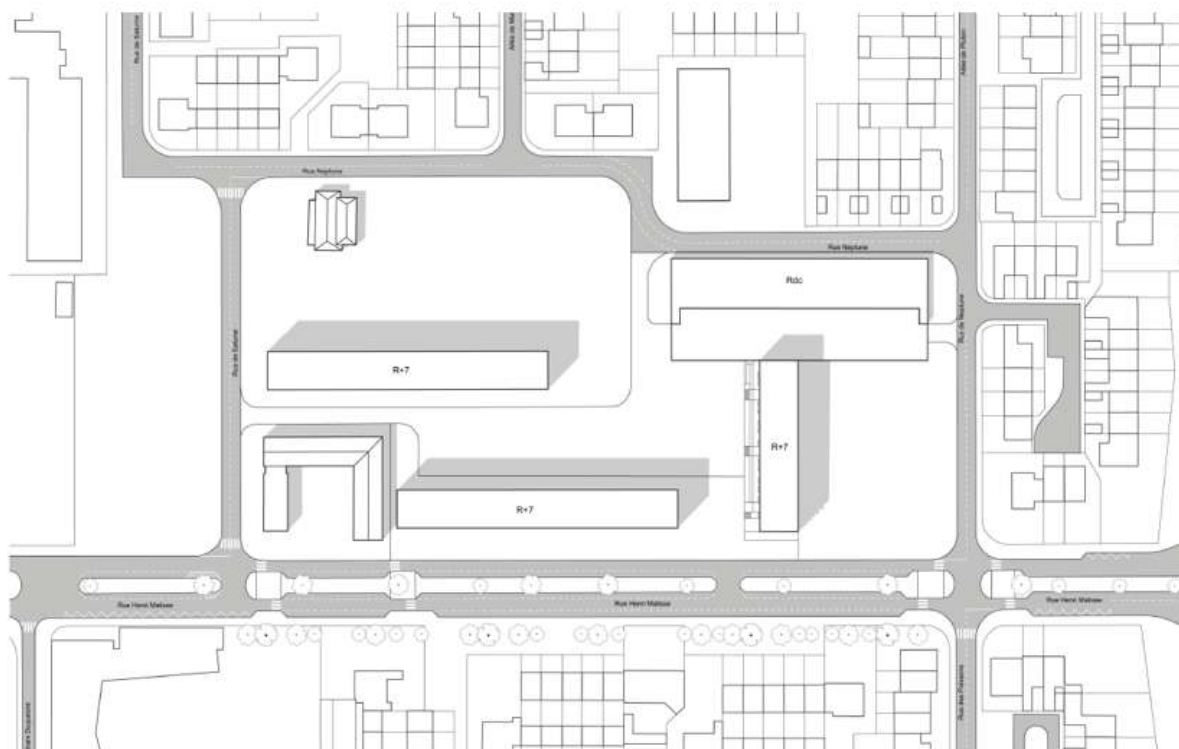
Annexe 2 : Périmètre foncier d'intervention



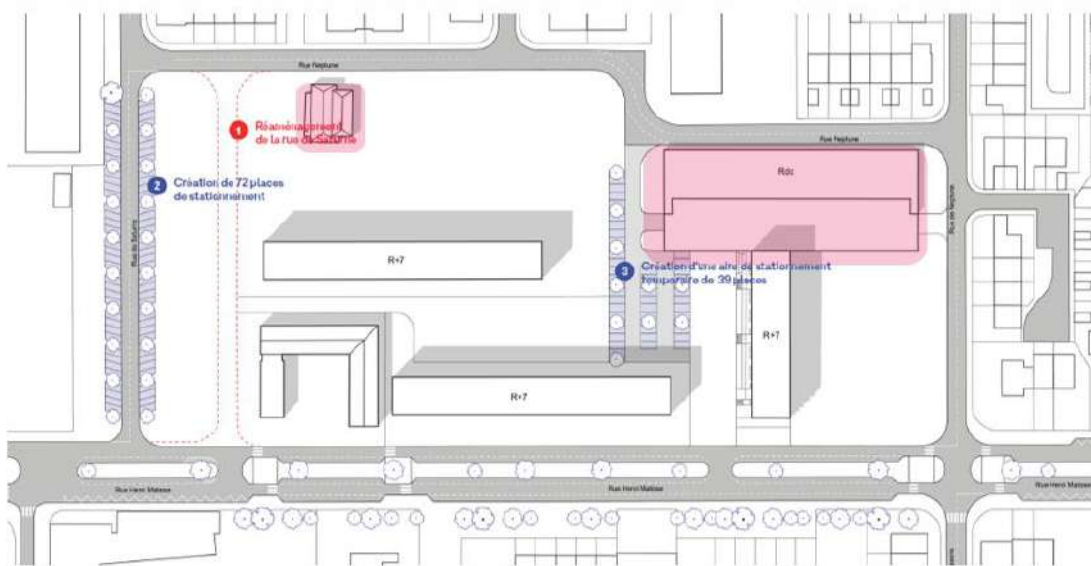
Annexe 3 : Mise à disposition des terrains Ville et Seqens



Annexe 4 : plans masse du projet décomposés par phase



Etat existant



- Déplacement de la voie Saturne et création de 72 places de stationnement publiques
- Création d'un parking temporaire de 39 places pour permettre la libération puis la démolition du parking infra Seqens
- Démolition du parking en infrastructure Seqens
- Démolition du local « albatros »



Construction de 148 Logement neufs LLS destinés au relogement

Démolition des bâtiments A, B et C (263 logts) et de la bibliothèque



- Construction de 332 logements neufs (accession / intermédiaire)
- Construction d'une placette et d'environ 600 m2 de locaux d'activité

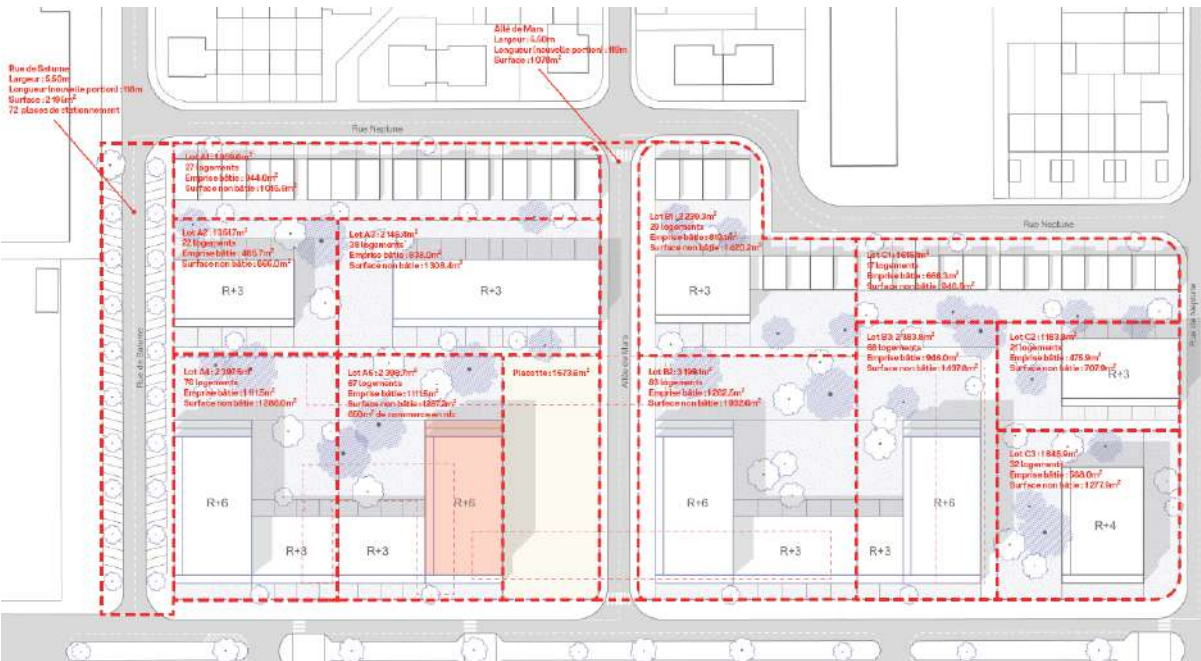


Phase complémentaire de 20 logements en accession non inclus dans le bilan de l'opération



Répartition prévisionnelle des produits

Annexe 5 Tableau de la programmation prévisionnelle



	LOT	Nbr niveaux	Niveaux	SdP Admin (m²)	Nbr Logements	Nature pk	Surface terrain (m²)	Emprise bâtie (m²)	Surface non bâtie (m²)	Hauteur totale (m)
PHASE 1	B1	1,5	rdc	314,6	12	rdc	2 239,3	819,1	1 420,2	8,40
			étages	472,0						17
	C1	1,5	rdc	275,1	17	rdc	1 615,1	668,3	946,8	8,40
			étages	825,3						21
	C2	3	rdc	421,0	21	rdc	1 183,8	475,9	707,9	11,20
			étages	631,5						32
	C3	4	rdc	342,6	32	rdc	1 845,9	568,0	1 277,9	14,00
			étages	1 027,9						27
	A1	1,5	rdc	679,7	27	rdc	1 959,6	944,0	1 015,6	8,40
			étages	1 019,5						22
A2	3	rdc	349,7	22	Infra	1 351,7	485,7	856,0	11,20	
étages	1 049,1	148								
				9 452,8						
PHASE 2	A3	3	rdc	603,4	38	Infra	2 148,4	838,0	1 308,4	11,20
			étages	1 810,1						16
	A4	3	rdc	253,1	16	Infra	2 397,5	1 111,5	1 286,0	11,20
			étages	759,2						60
	A5	6	rdc	547,2	60	Infra	2 398,7	1 111,5	1 287,2	19,60
			étages	3 283,2						51
	B2	3	rdc (commerce)	608,0	51	Infra	2 398,7	1 111,5	1 287,2	19,60
			étages	3 283,2						23
	B2	3	rdc	361,8	23	Infra	3 195,1	1 262,5	1 932,6	11,20
			étages	1 085,4						60
	B3	6	rdc	547,2	60	Infra	2 383,8	946,0	1 437,8	19,60
			étages	3 283,2						8
	B3	3	rdc	133,5	8	Infra	2 383,8	946,0	1 437,8	11,20
			étages	401,8						60
B3	6	rdc	547,2	60	Infra	2 383,8	946,0	1 437,8	19,60	
		étages	3 283,2						332	
				21 195,4						
PHASE 3	D1	1,5	rdc	256,0	10	rdc	2 403,9	711,2	1 692,7	8,40
			étages	384,0						10
		1,5	rdc	256,0	10	rdc	2 403,9	711,2	1 692,7	8,40
			étages	384,0						20
					1 280,0					
TOTAL (sans D1)				30 648,2	480					

Annexe 6 Rétrocessions des espaces publics à la Ville à terminaison de l’opération



Annexe 3 : exemple de répartition des produit $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{3}$