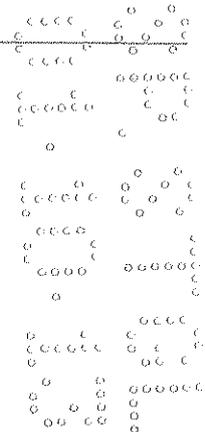


VILLE DE SAINT GERMAIN EN LAYE



CONVENTION DE PARTENARIAT

Ville de Saint-Germain-en-Laye/
France Habitation



SEPTEMBRE 2013

ENTRE :

La Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE,

Représentée par Monsieur Emmanuel LAMY, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Officier de la Légion d'Honneur, Chevalier de l'Ordre National du Mérite, habilité à signer le présent protocole par délibération du Conseil Municipal en date....., transmise en sous-préfecture le

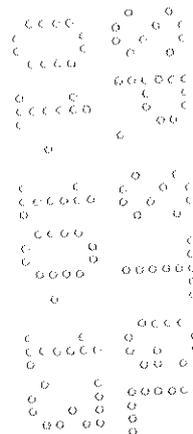
Ci-après désignée « la Ville »,

ET

La société dénommée FRANCE HABITATION SA d'HLM, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre n°,

Représentée par Monsieur Pascal VAN LAETHEM, Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 4 juillet 2005 et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du.....

Ci-après désignée « FRANCE HABITATION »,



1 EXPOSE PREALABLE

Depuis les années 2000, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a entrepris une action vigoureuse en faveur de l'habitat pour offrir à chaque saint-germanoïse un logement adapté à ses besoins, son mode de vie et ses ressources.

Le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2005 fixe le cadre d'action : réaliser de nouveaux logements mieux adaptés aux modes de vie actuels des habitants, maintenir une population moyenne légèrement supérieure à 40 000 habitants d'ici 2015, satisfaire aux besoins de logements sociaux.

Dans un contexte foncier rare et cher, le PLU a décliné une série d'actions permettant d'atteindre ces objectifs avec notamment la définition d'orientations d'aménagement et l'augmentation des droits à construire.

Parallèlement, plusieurs initiatives de la Ville sont venues compléter le dispositif réglementaire : partenariat avec l'ADIL, le PACT ARIM, le CG 78 dans le cadre d'un contrat de développement de l'offre résidentielle...

Enfin, la Ville mène une politique de préemption active afin de favoriser l'implantation de programmes de logements sociaux visant la meilleure intégration urbaine possible.

La plupart des grandes opérations d'aménagement programmées dans le PLU sont à présent réalisées ou en passe de l'être et ont été conduites, quelles que soit leurs tailles, avec le souci d'apporter une réponse qualitative aussi bien sur le logement que son traitement architectural et son insertion urbaine

En raison de la rareté et du coût du foncier disponible comme du niveau atteint par les loyers, de nouvelles initiatives doivent être entreprises pour rendre accessible aux saint-germanoïses un parcours résidentiel. En matière de logement, la plupart des ménages passent par plusieurs étapes classiques au cours de leur vie, les besoins évoluant aussi en fonction de l'âge, des niveaux de ressources, de la situation familiale...

La meilleure réponse que puisse apporter la Ville à ces situations à la fois extrêmement variées et évolutives consiste à disposer de la palette la plus complète d'offre diversifiée de produits de logement, du plus petit au plus grand, du très social au libre, de la location à l'accession y compris sociale à la propriété, en prêtant une attention particulière au segment intermédiaire (PLI), qui correspond à un vrai besoin identifié en Ile-de-France.

Les évolutions introduites par la loi du 18 janvier 2013 dite loi « Duflo » renforcent les obligations de production de logements locatifs sociaux en fixant un nouvel objectif de 25% du parc total devant être conventionné d'ici 2025 et en intensifiant le cadencement du rattrapage par une définition d'objectif par période triennale à compter du 1^{er} janvier 2014.

C'est dans ce nouveau contexte que la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE a par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2013 approuvé la mise en place d'une démarche partenariale avec les bailleurs sociaux en déclinant les objectifs de la Ville dans le domaine du logement.

Ces objectifs sont nécessairement adaptés à la situation locale très contrainte et dans laquelle il convient prioritairement d'optimiser le tissu urbain bâti existant par diverses actions de réhabilitation, de résidentialisation du parc social couplées à une analyse de possibilités de construction nouvelle,

d'extension, de transformation de conventionnement y compris de parcs non actuellement conventionnés ou bien de rachat, par les bailleurs, des baux consentis par la SEMAGER dans l'ancienne zone d'urbanisation prioritaire des Coteaux du Bel-Air.

FRANCE HABITATION est propriétaire dans le quartier du Bel Air d'un ensemble immobilier de 246 logements HLM édifié sur un terrain appartenant à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Saint-Germain-en-Laye (SEMAGER), donné à bail à la SAHLM FRANCE HABITATION d'une durée de 70 ans à compter du 21 septembre 1971 et jusqu'au 20 septembre 2041. Le terrain est constitué de trois parcelles distinctes, telles que figurant au plan ci-joint

- 2 à 8 rue Mozart
- 2 à 12 rue Beethoven
- 2 à 6 ter rue Chopin



Le quartier du Bel Air va bénéficier dans les toutes prochaines années d'opérations structurantes avec notamment :

- Dès fin 2013, la mise en service du gymnase des Lavandières, équipement sportif à rayonnement départemental
- Début 2015, un nouveau cœur de vie grâce à la requalification de la Place de Coteaux du Bel-air accueillant de nouveaux commerces et services
- En 2016, la livraison d'un second programme immobilier « Ru du Buzot » qui après celui de « la Maison Verte », s'inscrit dans un projet global de réaménagement et de mise en valeur d'une coulée verte qui comprendra également une rénovation d'ensemble des équipements scolaires
- En 2018, la mise en service du tram-train permettant de relier le quartier du Bel Air à la station RER A du château en quelques minutes.

Dans ce contexte d'une nouvelle dynamique urbaine enclenchée pour les quartiers sud, la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et FRANCE HABITATION sont convenues de conduire un programme

d'actions concerté visant à permettre le développement d'une offre de logement répondant aux objectifs sus mentionnés. La Commune de Saint-Germain-en-Laye et FRANCE HABITATION entendent consolider leurs relations par un partenariat portant, d'une part, sur une acquisition de terrains bâtis à la SEMAGER et d'autre part, sur une collaboration pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

2 – OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD

La Ville souhaite que la SEMAGER se libère dès à présent de son capital foncier en cédant le terrain d'assiette à FRANCE HABITATION, ce qui conduira à l'extinction du bail emphytéotique en cours.

Le prix de cession sera fondé de la valeur actualisée des immeubles par accord entre les parties sur la base d'une méthode d'évaluation à dire d'expert.

FRANCE HABITATION accepte de procéder à cette acquisition par affectation de ressources en fonds propres qui ne crée pas de nouvelle offre de logements locatifs sociaux.

C'est pourquoi, la coopération entre la Ville et FRANCE HABITATION, d'abord actée dans cette transaction foncière, se poursuivra par des engagements réciproques de la Ville et de FRANCE HABITATION en vue de réaliser sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye, dans un objectif de mixité urbaine et sociale, un nombre convenu de nouveaux logements locatifs sociaux par acquisition de terrains, d'immeubles à rénover ou de parties d'opérations de promotion immobilière acquises en ventes en l'état futur d'achèvement. Dans le cadre du programme triennal à venir, d'ici à 2017, la Ville et France Habitation s'accordent pour un objectif de réalisation de 150 logements locatifs sociaux.

La Ville en proposera les opportunités à FRANCE HABITATION qui s'engage à réserver la part de ses fonds propres nécessaire à leur réalisation. Outre le quartier du Bel Air, les opérations de mutations urbaines à venir (site de l'hôpital, secteur Nord dans le cadre du Contrat de Développement Territorial de Confluence) pourront être concernées dans le cadre de cette coopération.

Le présent protocole d'accord a ainsi pour objet de définir les engagements réciproques de FRANCE HABITATION et de la Ville; à savoir :

1. préciser les emprises d'ores et déjà connues que la Ville s'engage à proposer à FRANCE HABITATION pour y réaliser des logements locatifs sociaux ¹
2. préciser le calendrier prévisionnel attaché à la réalisation des opérations

FRANCE HABITATION réalisera l'ensemble des opérations qui lui incombent en déclinaison des orientations urbaines définies par la Ville.

¹ C'est-à-dire des logements comptabilisés dans l'inventaire SRU au nombre des logements locatifs sociaux.

En cas d'impossibilité manifeste de réaliser la présente convention dans les conditions ci-après mentionnées, les parties se concerteront afin d'envisager une adaptation du présent protocole.

2.1 PREMIERES EMPRISES CONNUES DES TERRAINS A CEDER A FRANCE HABITATION:

1.1. 1 Des terrains situés rues Mozart, Beethoven et Chopin.

Appartenant à la Société d'économie mixte d'aménagement de Saint-Germain-en-Laye ci-après dénommée SEMAGER et cadastrés :

- AT 830 pour une contenance de 2178 m²
- AT 833 pour une contenance de 1412 m²
- AT 850 pour une contenance de 1547 m²

Ces terrains ont été pris à bail par France habitation dans le cadre d'un bail consenti à compter de septembre 1971 pour une durée de 70 ans et au terme duquel il était précisé que les constructions revenaient à la SEMAGER.

Ces terrains supportent aujourd'hui des constructions abritant 246 logements HLM.

La cession de ces terrains interviendra avant le 31 décembre 2013.

1.1.2 Un terrain situé boulevard de la Paix/ boulevard H.Berlioz

Appartenant à la Ville de Saint-Germain-en-Laye, ce terrain fait ainsi partie du domaine public communal. A ce titre, il devra faire l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement préalable à la vente.

La cession de ce terrain interviendra avant le 31 décembre 2014.

1.1.3 Un terrain situé rue Charles Gounod

Appartenant à la Ville de Saint-Germain-en-Laye, ce terrain à usage de parking fait partie du domaine public communal et devra faire l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement préalable à la vente.

La cession de ce terrain interviendra avant le 30 juin 2015.

2.2 CONDITIONS FINANCIERES DES OPERATIONS D'ACQUISITION.

Sur la base de l'estimation de la valeur vénale établie par le département immobilier/expertises de Paris Notaire Service mandaté par le conseil d'administration de la SEMAGER, FRANCE HABITATION s'engage à acquérir auprès de la SEMAGER, sous réserve de l'accord du conseil d'administration de cette dernière, les terrains visés au 1.1.1 au prix de 4 529 000 euros.

Pour les terrains visés au 1.1.2 et 1.1.3 et pour l'ensemble des autres opérations immobilières permettant d'atteindre l'objectif de construction de 150 logements locatifs sociaux par FRANCE HABITATION, les parties conviennent d'un référentiel concernant les opportunités apportées par la Ville :

- en cas de terrains à bâtir, prix de charge foncière au minimum de 600 € HT/m² de surface de plancher jusqu'à 750 € HT/m² pour les opérations situées en centre-ville.

- en cas de revente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de logements à FRANCE HABITATION, de 2 900 € HT/m² (pour un financement des logements majoritairement en PLUS/PLAI) à 3100 € HT/m² (pour un financement des logements majoritairement en PLS) parking compris - valeur 2013.

Ces montants pourront être revus pour tenir compte des évolutions du marché.

FRANCE HABITATION s'engage à réserver par ailleurs 25 000 euros de financement en fonds propres par logement réalisé à Saint-Germain-en-Laye.

2.3 DUREE, MISE EN OEUVRE ET SUIVI DE LA CONVENTION

La présente convention sera exécutoire à la date de sa signature pour s'éteindre à la date de la réalisation des engagements pris par chacune des parties aux termes de la présente.

FRANCE HABITATION engagera à ses frais les études urbaines, architecturales et environnementales nécessaires à l'ajustement du programme sur les emprises proposées par la Ville et étudiera en lien avec la Ville le montage technique, juridique et financier de l'ensemble de chaque opération, dans un souci de compatibilité avec les objectifs en matière de logement incluant notamment la programmation et le planning.

La Ville bénéficiera sur l'offre d'habitat social à construire ou à acquérir un contingent de logements représentant un minimum de 20% des logements conventionnés qui sera réservé en contrepartie de sa garantie d'emprunt en application stricte des dispositions de l'article R 441-5 du C.C.H.

Afin de faire un point précis sur l'état d'avancement des dossiers et des actions à engager, il conviendra de mettre en place des réunions techniques régulières impliquant, sous l'égide du DGS de la Ville :

- les services de la Ville : Direction de l'Urbanisme et Directions techniques
- les services de FRANCE HABITATION : la Direction du Développement, l'Agence Territoriale des Yvelines

A l'issue de chaque réunion, il sera établi par la Ville un compte rendu adressé à l'ensemble des parties.

Fait à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, le

Pour la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Pour FRANCE HABITATION

Monsieur le Maire

Le Directeur Général

Emmanuel LAMY

Pascal VAN LAETHEM