



**CONVENTION QUADRIPARTITE PORTANT SUR LA MISE EN ŒUVRE DE
L'OPERATION DE LOGEMENTS A REALISER DANS LA ZAC DE L'ECOQUARTIER DU
FORT D'AUBERVILLIERS DANS LE CADRE DU TRANSFERT DES CONTREPARTIES
ANRU DE L'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT LIEES A LA NON REALISATION DE
L'OPERATION DU 65-71 AVENUE JEAN-JAURES**

Entre les soussignés :

L'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), Etablissement public et commercial, régie par le décret n° 2002-623 du 25 avril 2002, dont le siège social est situé Tour Gamma 195, rue de Bercy - 75582 Paris Cedex 12

Représentée par son Directeur Général, Thierry LAJOIE, conformément à l'article 14 dudit décret,

Ci-après dénommée « L'AFTRP »

Et

L'Association Foncière Logement

Dont le siège social est situé 3, rue de l'Arrivée – 75749 Paris Cedex 15

Représentée par son Président, Bruno LUCAS

Ci-après dénommée « L'Association Foncière Logement »

Et

La Communauté d'Agglomération de Plaine Commune

Dont le siège social est situé 21, rue Jules Rimet - 93218 SAINT DENIS Cedex

Représentée par son Président Patrick BRAOUEZEC

Ci-après dénommée « La Communauté d'Agglomération Plaine Commune »

Et

La Ville d'AUBERVILLIERS

Dont le siège social est situé 2, rue de la Commune de Paris - 93300 AUBERVILLIERS

Représentée par son Maire Pascal BEAUDET

Spécialement habilité à cet effet par la délibération n° ²⁴⁸ du Conseil Municipal du 25/09/2014

Ci-après dénommée « La Ville d'Aubervilliers »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

La convention partenariale, pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine Vilette Quatre-Chemins à Aubervilliers signée le 31 janvier 2008, prévoit qu'un certain nombre de contreparties (droits à construire) sont dues à l'Association Foncière Logement en échange de la participation financière des opérateurs d'Action Logement au programme national de rénovation urbaine.

Cette convention modifiée par les avenants du 5 juin 2009, du 17 octobre 2011, du 16 mai 2013, et dont l'avenant de clôture sera prochainement soumis au comité d'engagement de l'ANRU, définit la localisation des terrains ainsi que les conditions de mise en œuvre des opérations de logements.

L'une des contreparties prévues portant sur la création de 29 logements par Foncière Logement, au 65-71 avenue Jean Jaurès (Secteur Lécuyer Sud), soit 3 100 m² de SHON (dont 2 900 m² de SHON logement), ne sera pas réalisée dans le cadre du projet de rénovation urbaine Vilette Quatre-Chemins.

En effet, le bon état du bâti d'une part et le coût trop élevé de son acquisition d'autre part, ont conduit la Communauté d'Agglomération et la Ville d'Aubervilliers à retirer l'opération de 29 logements de la programmation.

L'Association Foncière Logement a accepté l'abandon de cette opération sous réserve qu'une contrepartie équivalente soit reconstituée sur un autre site et que les conditions de mise en œuvre de l'opération demeurent les mêmes que celles prévues à l'article 5 de la convention du projet de rénovation urbaine. Elle a par ailleurs précisé que l'opération serait réalisée sur la nouvelle contrepartie par un autre opérateur du réseau Action Logement.

La Communauté d'Agglomération Plaine Commune et la Ville d'Aubervilliers ont étudié la relocalisation de cette opération de 29 logements, sur la ZAC de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers

Ce site de 36 hectares est situé le long de la RN2 à proximité de la station de métro ligne 7 « Fort d'Aubervilliers » et de la future station de la ligne 15 du Grand Paris Express.

Le foncier est propriété de l'AFTRP pour 25 hectares et du Ministère de la Défense pour environ 2 hectares et du Ministère de l'Intérieur pour environ 8 hectares (caserne de Gendarmerie mobile).

La ZAC de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers a été créée par l'arrêté préfectoral du 26 février 2014.

La programmation prévisionnelle inscrite dans le dossier de création de ZAC est la suivante :

- 1 800 logements familiaux et 200 logements spécifiques
- 40 000 m² SHON de locaux d'activités en lien avec le territoire de la culture et de la création
- 10 000 m² SHON de commerces
- 20 000 m² SHON d'équipements publics

Cette programmation sera précisée dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC permettant après approbation dudit dossier de localiser le terrain d'assiette de l'opération concernée par la présente convention ou le programme immobilier au sein duquel ce programme pourra s'inscrire.

Le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Approbation du dossier de réalisation de ZAC : fin 2015
- Départ des effectifs de gendarmerie occupant le secteur des ateliers: juin 2015 (engagement du Ministère de l'Intérieur à confirmer)
- Démarrage des travaux de la première phase à compter de 2016

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de contractualiser les engagements de chacune des parties concernant l'opération de 29 logements à réaliser sur la ZAC de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers dans le cadre du transfert d'une des contreparties dues à l'Association Foncière Logement sur le projet de rénovation urbaine Vilette Quatre-Chemins à Aubervilliers.

Article 2 : Engagements de la Ville d'Aubervilliers

La Ville d'Aubervilliers s'engage lorsqu'elle sera consultée sur le dossier de réalisation de la ZAC du Fort d'Aubervilliers, à donner un avis favorable à une augmentation du programme global de construction pour permettre la construction de 3 100 m² de SHON supplémentaires (dont 2 900 de SHON Logement, pour 29 logements), afin de permettre la relocalisation des droits à construire de l'Association Foncière Logement sans impacter le bilan de l'opération d'aménagement.

Article 3 : Engagements de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune

La Communauté d'Agglomération Plaine Commune recevra l'ensemble des partenaires d'Action Logement souhaitant se positionner sur le site et s'engage à examiner leur proposition.

Elle s'engage à associer l'AFTRP à la désignation de l'opérateur.

Elle s'engage à animer et faciliter les partenariats entre l'ensemble des parties de la convention et le partenaire d'Action Logement retenu afin de faciliter le bon déroulement de la mise en œuvre de l'opération située sur la ZAC de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers.

Article 4 : Engagements de l'AFTRP

L'AFTRP s'engage à intégrer dans la ZAC de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers (plan en annexe 1) l'opération de logements prévue dans le cadre du transfert des contreparties dues à Foncière Logement, dans la première phase de l'opération, permettant un démarrage prévisionnel des travaux à compter de 2016.

Comme le stipule l'article 5 des conventions ANRU, les conditions de cession à Foncière Logement sont les suivantes :

« Les cessions des contreparties, quel que soit leur propriétaire actuel, sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique. Les actes seront reçus par le notaire de Foncière logement.

Il est par ailleurs précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :

- *le terrain cédé soit libre de toute construction en superstructures et en infrastructures, dépollué, constructible,*
- *le terrain cédé soit viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur. Ces voies devront être équipées des réseaux EP/EU/EV/Télécom/ERDF suffisamment dimensionnés pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que Foncière logement réalise ou finance des renforcements de*

réseaux. Elles seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que seuls les travaux de branchement en limite de propriété restent à la charge de Foncière logement,

- il n'y ait aucun réseau aérien ou enterré qui soit de nature à gêner la réalisation du projet de Foncière Logement,
- le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent, dès la signature de la présente convention pluriannuelle, Foncière logement à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, de pollution et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, Foncière logement se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE...) ne seront pas prises en charge par Foncière logement ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et Foncière logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU qui saisira le comité d'engagement pour avis et, si nécessaire, le conseil d'administration.

En matière de construction, il est précisé que Foncière logement fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec la Ville, le programme à réaliser. Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis :

- un relevé planimétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc...
- si nécessaire, une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves...).
- le bornage du terrain préalablement à l'acte authentique.

Sur la base de cette étude, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet et dans le respect de la cohérence du projet de rénovation urbaine, les logements réalisés répondront aux objectifs de Foncière logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

Les conditions de cession du terrain à l'opération d'Action Logement devront être identiques dans le cadre du transfert des contreparties.

A défaut de pouvoir isoler un terrain permettant la construction de 29 logements (3100 m² SHON, plusieurs types de montages pourront être examinés notamment :

- Cession d'un terrain pouvant accueillir plus de 3 100 m² de SHON. Le surplus de droits à construire donnera lieu au versement par l'opérateur Action Logement d'une charge foncière déterminée en concertation avec l'aménageur et en fonction du marché et du programme envisagé.
- Acquisition en VEFA d'un programme de 3100 m² SHON (dont 2 900 m² SHON logement soit environ 29 logements). Dans cette hypothèse, le projet sera développé par un Maître d'ouvrage tiers qui devra respecter la programmation et le cahier des charges établis par l'opérateur du réseau Action Logement. Le prix de VEFA sera déterminé en neutralisant la charge foncière et les autres charges conformément à l'article 5 de la convention ANRU. Dans cette hypothèse, l'aménageur s'engage à imposer au Maître d'Ouvrage retenu une totale transparence de son bilan d'opération de telle façon que le prix versé par l'opérateur du réseau Action Logement corresponde au prix de revient de l'opération (sans charge foncière et ni de de coûts s'y rapportant, pas de rémunération du risque commercial, pas de frais de commercialisation et de frais financiers...)

Article 5 : Engagements de l'Association Foncière Logement

L'Association Foncière Logement s'engage à renoncer à l'opération du 65-71 avenue Jean-Jaurès et à faire réaliser l'opération située sur la ZAC du Fort d'Aubervilliers par un autre acteur du réseau Action Logement.

L'Association Foncière Logement s'engage à signer l'avenant n°4 de clôture du Projet de rénovation urbaine Villette Quatre-Chemins, actant le transfert de la contrepartie due sur l'opération du 65-71 avenue Jean Jaurès sur un nouveau terrain dans le périmètre de la ZAC du Fort d'Aubervilliers dont la localisation précise sera définie dans le courant de l'année 2015.

Article 6 : Le programme de diversification

Conformément à l'article IV de la « *Convention relative aux contreparties octroyées pour le financement de l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine non mobilisées par l'Association Foncière Logement* » signée le janvier 2014 par l'Etat, l'ANRU, l'UESL et l'AFL, l'opérateur retenu devra respecter la finalité de diversification de l'offre de logements.


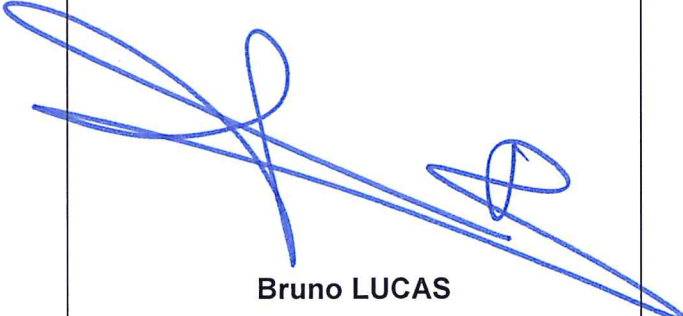
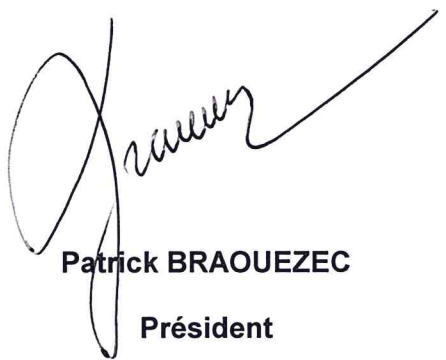

Article 8 : Liste des annexes

Annexe n°1 : Plan de situation et périmètre de la ZAC du Fort d'Aubervilliers.

Annexe n°2 : Pièces à fournir à l'opérateur.

Fait à Aubervilliers, le 17 février 2015.

En six exemplaires originaux.

<p>Pour l'AFTRP</p> <p>Pour le Président directeur général et par délégation Le directeur général adjoint stratégie et Performance</p>  <p>Bastien DOLLA</p> <p>Thierry LAJOIE</p> <p>Président - Directeur Général</p>	<p>Pour l'Association Foncière Logement</p>  <p>Bruno LUCAS</p> <p>Président</p>
<p>Pour la Communauté d'Agglomération Plaine Commune</p>  <p>Patrick BRAOUEZEC</p> <p>Président</p>	<p>Pour la Ville d'Aubervilliers</p>  <p>Pascal BEAUDET</p> <p>Maire</p>

Sont considérés comme des programmes de diversification :

- Des logements locatifs à loyer libre ou sous plafonds prêt locatif intermédiaire (PLI).
- Des logements en accession à la propriété « libre » (sans plafond de ressources ou de prix).
- Des logements en accession sociale à la propriété (sous plafonds de ressources ou éventuellement de prix de revient).
- Des programmes de diversification fonctionnelle, en fonction des possibilités du marché local immobilier.

Au vu des objectifs fixés par le PLH de la communauté d'agglomération Plaine Commune, un programme de logements en accession sociale est souhaité par la Ville d'Aubervilliers et la Communauté d'agglomération.

Les opérateurs du réseau Action Logement souhaitant se positionner sur l'opération devront remettre à l'AFTRP et à la communauté d'agglomération Plaine Commune s'ils sont maîtres d'ouvrage de l'opération, un projet de niveau « esquisse » prenant en compte le règlement du PLU applicable dans le périmètre de la ZAC de l'opération de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers, la fiche de lot élaborée par l'urbaniste de ZAC, le cahier des prescriptions de la ZAC, le cahier des charges de cession de terrain, le règlement de chantier et l'ensemble des documents relatifs à la ZAC, ainsi que la convention qualité construction neuve de la communauté d'agglomération Plaine Commune.

Les candidatures ne pourront s'effectuer qu'une fois le projet de dossier de réalisation de ZAC et la fiche de lot élaborés, notamment sur la base du plan masse validé et du projet d'adaptation du PLU, soit à compter du deuxième trimestre 2015 au mieux. Elles seront examinées par l'AFTRP et la communauté d'agglomération Plaine Commune au regard de ces différents documents et de la qualité du projet proposé

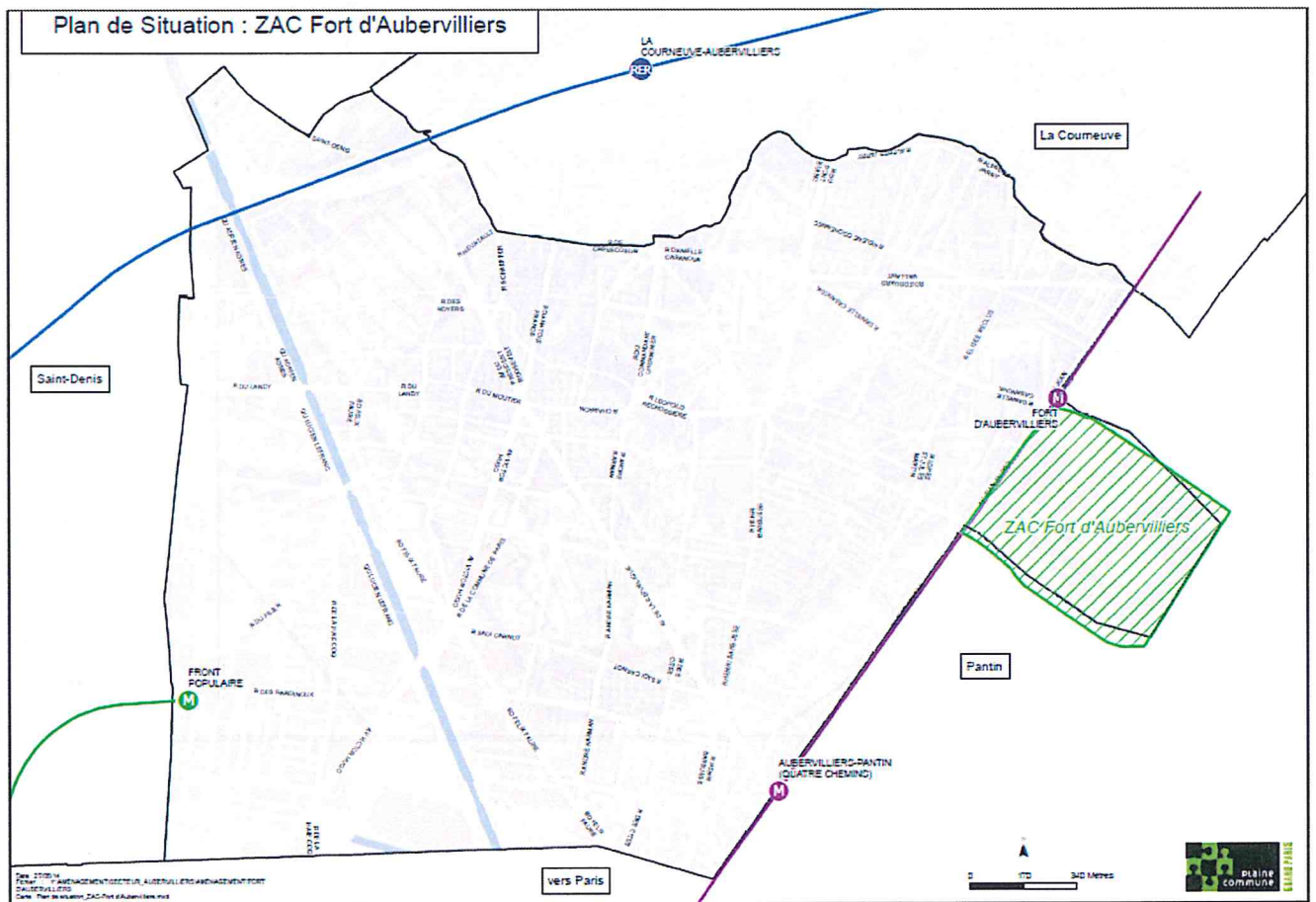
Article 7 : Application de la convention

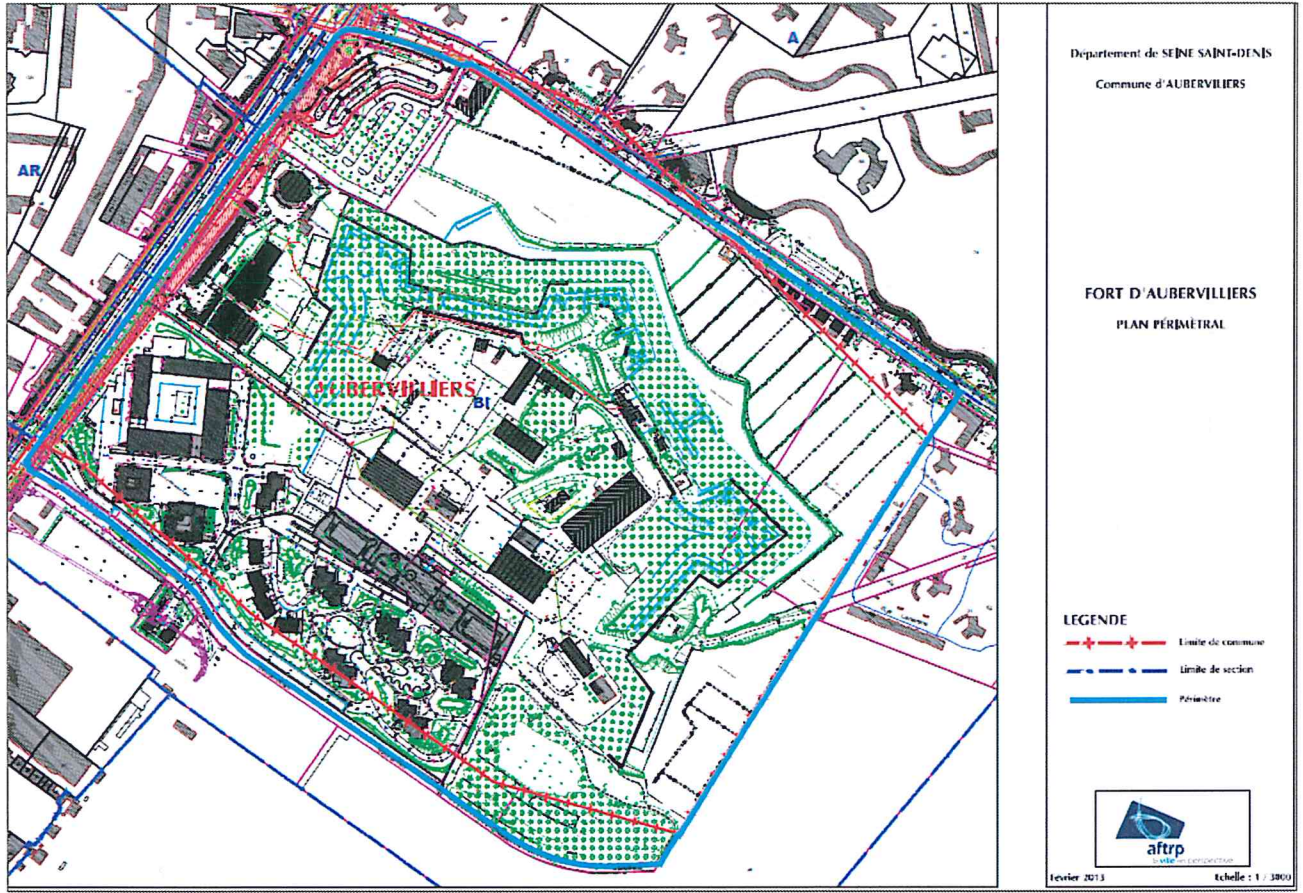
La présente convention prend effet à compter de la date apposée ci-après par le dernier signataire.

Sa durée s'étend jusqu'à la livraison de l'opération de 29 logements transférée sur le Fort d'Aubervilliers dans le cadre des contreparties de l'opération du 65-71 avenue Jean Jaurès dues à l'Association Foncière Logement

Toute modification à la présente convention devra faire l'objet d'un avenant.

Annexe n°1 : Plan de situation et périmètre de la ZAC du Fort d'Aubervilliers





Annexe n°2 : Pièces à fournir à l'opérateur

L'opérateur souhaite disposer pour information d'une copie des documents suivants :

- Relevé planimétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc...
- Si nécessaire, une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves...).
- Bornage du terrain préalablement à l'acte authentique.
- Descriptif des bâtiments/installations existantes (état avant démolition).
- Dates d'intervention du démolisseur (afin de pouvoir planifier l'intervention des prestataires pour les études techniques).
- Dossier de recollement/DOE du démolisseur (état après la démolition avec repérage des ouvrages enterrés déposés).
- PV de réception (éventuellement avec un constat contradictoire).
- Certificat phytosanitaire (en cas de mэрule par exemple).

Dans le cadre de la promesse de vente, il sera également demandé au vendeur les éléments suivants :

- Permis de démolir et transferts éventuels.
- Copies des procès-verbaux d'affichage du permis de démolir (huissier sur le terrain).
- Attestation d'affichage du permis de démolir en mairie.
- Attestation communale de non recours gracieux, non recours contentieux et de non retrait.
- Déclaration d'ouverture de chantier de démolition.
- Déclaration d'achèvement des travaux attestant de la conformité des travaux à l'autorisation délivrée.
- Si démolition par le vendeur : justificatif du respect des obligations liées à la présence éventuelle d'amiante
 - o Diagnostic (amiante) préalable à la démolition
 - o Et, le cas échéant, bordereau de suivi des déchets amiantés

Le cas échéant : les justificatifs de déconventionnement des terrains après la démolition des immeubles.

