

**Délibération du Conseil Municipal
Ville de Villiers-le-bel**

Séance ordinaire du vendredi 9 décembre 2022

N°35/Foncier

Autorisation de signature - Protocole d'accord foncier en vue de la résorption de l'habitat indigne dans le cadre du dispositif DIGNEO

Le vendredi 9 décembre 2022, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 1 décembre 2022, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

Secrétaire : Mme Teresa EVERARD

Présents : M. Jean-Louis MARSAC, Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Allaoui HALIDI, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, Mme Véronique CHAINIAU, M. Christian BALOSSA, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, Mme Géraldine MEDDA, M. Gourta KECHIT, Mme Myriam KASSA, M. Faouzi BRIKH, M. Maurice BONNARD, Mme Efatt TOOR, Mme Marine MACEIRA, M. Sori DEMBELE, M. Jean-Pierre IBORRA, M. Mohamed ANAJJAR, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentés : M. Daniel AUGUSTE par M. Léon EDART, Mme Hakima BIDEHADJELA par Mme Véronique CHAINIAU, Mme Sabrina MORENO par Mme Myriam KASSA, M. Pierre LALISSE par M. Jean-Louis MARSAC, Mme Carmen BOGHOSSIAN par Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Cédric PLANCHETTE par Mme Géraldine MEDDA, M. Cémil YARAMIS par M. Maurice BONNARD, M. Hervé ZILBER par M. Jean-Pierre IBORRA, Mme Virginie SALIBA par M. Mohamed ANAJJAR, M. Bankaly KABA par M. Sori DEMBELE

Absents excusés : M. William STEPHAN, Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO

Absent :

I. Rappel du contexte socio urbain du Village de Villiers-le-Bel et des actions mises œuvre dans le centre ancien

M. le Maire rappelle que le centre ancien du Village de Villiers-le-Bel fait l'objet d'une attention particulière des municipalités successives depuis plusieurs décennies afin de préserver l'identité et le caractère spécifique de ce quartier beauvillésois. La politique de maîtrise foncière portée depuis le milieu des années 1960 et la mise en œuvre de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) du « vieux pays » dès les années 1990 témoignent de cet engagement constant.

Néanmoins, il est rappelé que ce centre-bourg subit depuis de nombreuses années une spirale de dégradation des immeubles d'habitations et de certains aménagements publics. Cela se manifeste par une déprise notable de l'offre commerciale, la dégradation des conditions d'habitat en lien avec une détérioration du patrimoine, une poussée importante du parc locatif privé de mauvaise qualité. Ces dysfonctionnements engendrent des « poches » d'insalubrité, vectrices de déqualification urbaine et d'insécurité.

M. le Maire explique que ce constat a conduit l'équipe municipale et les services communaux à mobiliser de nombreux dispositifs de manière à créer les conditions d'une transformation durable qui préserve le patrimoine et l'identité villageoise:

- La convention de veille et maîtrise foncière depuis 2012 avec l'EPFIF pour acquérir les emprises foncière (parfois bâties) ;
- La conduite d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU en 2013, puis à partir de 2015, la mise en œuvre d'une OPAH-RU pour une durée de 5 ans ;
- La commune est lauréate de l'appel à projets DRIHL/ARS/ANAH «stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne», pour une requalification du centre ancien permettant de mobiliser une subvention d'1,6 million d'euros;
- L'intégration du village au sein du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU), dont la convention a été approuvée par délibération du Conseil municipal le 30 septembre dernier ;
- La commune a été lauréate en 2020 de l'appel à projet de l'Etat : TIGA, et porte la volonté de réintroduire de l'emploi et du commerce dans le quartier du Village ;
- La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village a été créée par un arrêté préfectoral en date du 18 mars 2021.

II. Présentation du dispositif DIGNEO, stratégie complémentaire du bloc communal en matière d'habitat indigne et/ou insalubre

Pour mémoire, la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF) est compétente en matière d'habitat, et elle intervient sur l'habitat privé dégradé à travers différents dispositifs (permis de louer, documents de planification, etc.).

Depuis plusieurs mois, la CARPF est accompagnée par la Foncière Logement à travers une convention de coopération signée le 10 mai 2021 dont les objectifs sont les suivants :

- Temps 1 : un test de pertinence du dispositif DIGNEO en réponses aux attentes des communes à visée autant pédagogique et démonstrative qu'opérationnelle ;
- Temps 2 : les études de faisabilité opérationnelles visant à déboucher sur un protocole foncier pour les immeubles maîtrisés par la collectivité ;
- Temps 3 : la mise en œuvre d'un programme territorialisé d'éradication de l'habitat indigne ou insalubre et de traitement du parc privé dégradé.

Au printemps 2022, les premières études ont été présentées auprès des élus de la commune et deux secteurs ont été identifiés comme prioritaires pour engager une action de résorption/recyclage (phase n°1): la rue Jules Ferry et plus particulièrement les adresses sises 8, 13, 15 et 17 et le 12 et 23bis rue Gambetta. L'action se poursuivra dans un second temps (phase n°2 – cf. plans insérés dans le projet de protocole) sur des biens situés en périphérie desdites adresses, en tenant compte des procédures de lutte contre l'habitat indigne déjà initiées par la Ville ou à mettre en place et des contraintes temporelles liées à la maîtrise foncière sur le périmètre d'intervention.

M. le Maire indique que les modalités partenariales se déclinent par la signature d'un protocole d'accord foncier avec l'Association Foncière Logement (AFL) et la CARPF (cette dernière intervient à travers un dispositif détaillé ci-dessous) et par la cession de patrimoine(s) au bénéfice de l'association Foncière Logement.

La CARPF, conformément à la convention de coopération signée le 10 mai 2021, à la délibération du Conseil communautaire du 22 septembre dernier, et à son Programme Local de l'Habitat intercommunal apportera son aide financière pour minimiser l'éventuel déficit de la commune de Villiers-le-Bel et l'accompagner dans sa stratégie de lutte contre l'habitat indigne. À cet effet, l'agglomération a prévu à son Plan Pluriannuel d'Investissement un montant de 2 millions d'euros sur

5 ans jusqu'en 2026, soit 400 000 €/an, permettant de participer au déficit foncier des opérations de restructuration/construction d'une centaine de logements.

Afin d'éviter une surenchère foncière, la CARPF appliquera des règles de modulation de sa participation qui favoriseront les paniers d'adresses :

- Pour lesquels les procédures ont permis de mobiliser des subventions tierces (ANAH, fonds friche ...)
- Permettant une densification raisonnée et répartie ;
- Dont les coûts des travaux sont proportionnés à la valeur du produit final.

Ainsi, la participation sera modulée à partir du calcul du déficit foncier net et avant charge foncière de l'opération, soit le coût d'acquisition d'un panier net de subventions, avant versement de la charge foncière par Foncière Logement, rapportée au m² habitable constructible. La participation pourra varier entre 100 €/m² et 500 €/ m² dès lors que le déficit foncier net est égal ou inférieur à 2 000 €/m² habitable dans la limite de 50% du bloc communal.

M. le Maire précise que les deux premières opérations de recyclage d'habitat dégradé (8 rue Jules Ferry/23 bis rue Gambetta et 12 rue Gambetta) sont à l'équilibre et qu'il n'y a pas de reste à charge financier pour la commune et l'agglomération.



III. L'objet du protocole d'accord foncier et les engagements des parties

M. le Maire indique que le protocole détermine les objectifs des phases 1 et 2 et les conditions de mises en œuvre de la stratégie de résorption d'habitat indigne et plus particulièrement :

- Les conditions d'intervention de Foncière Logement – Digneo en vue de permettre le traitement des Biens objet du Protocole ;
- Les démarches et études à réaliser pour conforter cette intervention ;
- Les conditions principales des futures promesses de vente ;

- Les relations entre les Parties pendant la durée du Protocole.

Les Biens constituant la Phase 1 et destinés à être cédés par la Ville à Foncière Logement – Digneo sont composés des Parcelles Appartenant à la Ville et des Parcelles dites Complémentaires.

Les Parcelles Appartenant à la Ville sont les parcelles cadastrées suivantes situées au 8 et 17 rue Jules Ferry ainsi qu'au 12 et 23 bis rue Gambetta à VILLIERS-LE-BEL (95 400) représentant une emprise au sol de 4 057 m² :

Section	Numéro	Adresse	Surface Cadastrale	Propriétaire
AD	410	8 rue Jules Ferry	3 673 m ²	Propriété Ville
AC	189	17 rue Jules Ferry	77 m ²	Propriété Ville
AT	361	12 rue Gambetta	242 m ²	Propriété Ville
AD	394	23 bis rue Gambetta	65 m ²	Propriété Ville

Les parcelles complémentaires de la phase 1 (maîtrise en cours par la puissance publique) sont situées au 13 et 15 rue Jules Ferry à Villiers-le-Bel (95400) représentant une surface cadastrale totale de 131 m² :

Section	Numéro	Adresse	Surface Cadastrale	Propriétaire
AC	191	13 rue Jules Ferry	70	Propriété privée
AC	190	15 rue Jules Ferry	61	Propriété privée

Les biens situés dans le périmètre de la phase 1 feront l'objet d'une cession au profit de Foncière Logement - Digneo, dans les conditions décrites au Protocole après que l'ensemble des démarches validant leur cessibilité auront été conduites par Foncière Logement - Digneo, avec l'appui et la validation préalable de la Commune.

Les biens de la phase 2 sont constitués, hormis ceux qui pourraient émerger à la suite de ce protocole par voie d'avenant des parcelles cadastrées suivantes situées au 8 bis, 6 bis, 6, 4, 2 ter, 2 bis et 2 rue Jules Ferry ainsi qu'aux 7, 9, 11, 13, 21 et 25 rue Gambetta représentant une emprise au sol d'environ 1 332 m² dont la répartition est la suivante :

Section	Numéro	Adresse	Surface Cadastrale	Propriétaire
AD	411	8 bis rue Jules Ferry	112	Bail emphytéotique Ville - Fréha
AD	409	6 bis rue Jules Ferry	75	Monopropriété privée
AD	408	6 rue Jules Ferry	155	Monopropriété privée
AD	407	4 rue Jules Ferry	279	Monopropriété privée
AD	846	2 ter rue Jules Ferry	157	Copropriété
AD	847	2 bis rue Jules Ferry	50	Copropriété
AD	405	2 rue Jules Ferry	54	Copropriété
AD	404	7 rue Gambetta	36	Monopropriété privée
AD	403	9 rue Gambetta	38	Monopropriété privée
AD	402	11 rue Gambetta	26	Monopropriété privée
AD	401	13 rue Gambetta	97	Monopropriété privée

AD	858	21 rue Gambetta	54	Monopropriété privée
AD	393	25 rue Gambetta	89	Monopropriété privée
AD	412		110	Pas d'information fiabilisée

Enfin, M. le Maire précise que deux délibérations seront présentées en Conseil Municipal pour approuver les conditions de vente des propriétés sises 8 rue Jules Ferry, 12 et 23 bis rue Gambetta.

M. le Maire entendu,

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France en date du 22 septembre 2022 qui détaille les modalités d'intervention de la communauté pour soutenir les communes engagées dans la mise en œuvre du dispositif Digneo de résorption de l'habitat dégradé,

VU le projet de protocole d'accord foncier en vue de la résorption de l'habitat indigne en deux phases à conclure avec l'Association Foncière Logement et en présence de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France,

VU l'avis favorable de la Commission Urbanisme – Travaux – Habitat – Développement Durable du 23 novembre 2022,

VU l'avis favorable de la Commission Finances du 28 novembre 2022,

APPROUVE les termes dudit protocole d'accord foncier en vue de la résorption de l'habitat indigne tel qu'il est joint à la présente délibération,

AUTORISE M. le Maire ou l'Adjoint délégué à signer ledit protocole d'accord foncier et à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 26 – Contre : 6 – Abstention : 1 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Teresa EVERARD



Le Maire,
M. Jean-Louis MARSAC



Publication le : **19 DEC. 2022**
Transmission en Sous-préfecture le : **19 DEC. 2022**



VU et ANNEXE
à la délibération du Conseil Municipal
en date, du

- 9 DEC. 2022

Le Maire de Villiers-le-Bel,

M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC



COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL

PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER EN VUE DE LA RESORPTION DE L'HABITAT INDIGNE EN DEUX PHASES

Phase 1 : Engagement foncier
8, 13,15 et 17 rue Jules Ferry
12 et 23B rue Gambetta

Phase 2 : Engagement opérationnel et partenarial
8 bis, 6 bis, 6, 4, 2 Ter, 2 bis et 2 rue Jules Ferry
7, 9, 11, 13, 21 et 25 rue Gambetta

Entre

D'une part,

- 1) La **Commune de Villiers-le-Bel**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Val d'Oise, dont l'hôtel de Ville est situé au 32 rue de la République, à VILLIERS-LE-BEL (95 400) identifiée au SIREN sous le numéro 219 506 805
Prise en la personne de son Maire en exercice, Monsieur Jean-Louis MARSAC, dûment habilité à l'effet des Présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 9 décembre 2022.

Et d'autre part,

- 2) **L'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT**, association déclarée régie par la loi du 1er juillet 1901 modifiée, dont le siège social est Paris (13e), 21 quai d'Austerlitz, identifiée au SIREN sous le numéro 443 966 510, représentée par Yanick Le Meur, agissant en qualité de Directeur Général, aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de la décision du conseil d'administration tenu le XX/XX/XXXX.
- 3) En présence de la CARPF, Communauté d'Agglomération Roissy Pays De France, collectivité territoriale, dont le siège est situé 6 bis avenue Charles de Gaulle à Roissy-en-France (95700) identifiée au SIREN sous le numéro 200 055 655, représentée par [•] dûment habilité à l'effet des Présentes en vertu de [•].

DEFINITIONS

Préalablement au Protocole objet des Présentes, et pour sa parfaite compréhension, il est précisé la définition de certains mots et expressions :

Biens désigne les terrains et constructions situés dans le Périmètre de la Phase 1 et 2 destinés à être cédés à Foncière Logement - Digneo.

CARPF désigne la Communauté d'Agglomération Roissy Pays De France plus amplement définie dans la comparution des Parties.

Commune ou Ville désigne la Commune de Villiers-le-Bel plus amplement définie dans la comparution des Parties.

DIGNEO désigne le dispositif de lutte contre l'habitat indigne porté par l'association Foncière Logement.

Foncière Logement – Digneo désigne l'Association Foncière Logement plus amplement définie dans la comparution des Parties.

Parcelles Appartenant à la Ville désigne les parcelles cadastrées section AD n°410, AD n°394, AC n°189, AT n°361 et situées respectivement 8 et 17 rue Jules Ferry et 12 et 23B rue Gambetta à Villiers-le-Bel.

Parcelles Complémentaires désigne les parcelles cadastrées section AC n°190 et n°191 situées respectivement 15 et 13 rue Jules Ferry à Villiers-le-Bel, que la Ville souhaite acquérir pour les intégrer au Périmètre de la Phase 1 (acquisition à court terme).

Programme d'intervention désigne le programme d'intervention proposé par Foncière Logement – Digneo pour intervenir sur les Biens plus amplement définis à l'article 2 des présentes.

Périmètre de la Phase 1 désigne ensemble les Parcelles Appartenant à la Ville et des Parcelles Complémentaires qui seraient acquises par la Ville dans un court terme.

Période d'exclusivité désigne la période s'écoulant entre la signature du Protocole et la validation du Programme d'intervention définitif.

Parties désigne ensemble Foncière Logement - Digneo et la Commune de Villiers-le-Bel.

Phase 1 désigne la première phase d'intervention de Foncière Logement – DIGNEO sur le territoire de la Commune. Cette phase porte sur la transformation des Biens pour lesquels la Ville souhaite que Foncière Logement - Digneo déploie le dispositif DIGNEO dans un horizon à court terme.

Phase 2 désigne la seconde phase d'intervention de Foncière Logement – DIGNEO sur le territoire de la Commune (moyen – long terme). Cette phase est décrite plus amplement dans l'exposé préalable.

Protocole ou Présentes désigne le présent protocole.

SHAB désigne la Surface Habitable Brute telle que définie à l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.

SUB ou Surface Utile Brute désigne la surface horizontale située à l'intérieur des locaux, de laquelle sont déduits les éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends gaines techniques, circulations verticales...), les locaux techniques hors combles et sous-sols (chauffage, ventilation, poste EDF, commutateur téléphonique). Pour les besoins du Protocole, cette SUB ne sera utilisée que pour les surfaces à destination autre que d'habitation.

PROJET

EXPOSE

I. PRESENTATION DE L'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT ET DU DISPOSITIF DIGNEO

Depuis sa création, Foncière Logement agit au sein du groupe Action Logement pour procurer des logements locatifs aux salariés du secteur privé tout en contribuant à la mixité sociale des villes et quartiers. Son objet social, défini à l'article 313-34 du Code de la construction et de l'habitation, renforcé par la promulgation de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 dite « loi 3DS », est de réaliser des programmes de logements, locatifs ou destinés à l'accession à la propriété, qui contribuent à la mixité sociale des villes et des quartiers, à la diversité de l'habitat et à la lutte contre l'habitat indigne et qui concernent :

1° D'une part, la réalisation de logements locatifs libres ou destinés à l'accession à la propriété dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine ainsi que dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté pris en application des articles L. 511-1 à L. 511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation ou dans un îlot ou un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble ;

2° D'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logements destinés à l'accession à la propriété dans les agglomérations se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

En avril 2019, dans le cadre de la convention relative au Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement, l'association Foncière Logement s'est engagée à participer à la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, avec le soutien de l'État. D'ici 2023, Foncière Logement investira plus de 900 M€, dont 400 M€ de ressources du Groupe Action Logement, dans l'acquisition et la réhabilitation d'environ 4 000 logements dégradés ou indignes dans les centres-villes. Elle déploie son savoir-faire d'investisseur dans des projets immobiliers complexes en quartiers anciens sous le nom de Digneo. Outre sa forte contribution à la résorption de l'habitat indigne ou insalubre, l'action de Foncière Logement – Digneo procure des logements diversifiés aux salariés des zones d'emplois voisines, elle sauvegarde un patrimoine architectural et urbain et, enfin, elle enclenche et amplifie une dynamique puissante dans le processus de requalification des quartiers anciens dégradés auxquels l'action publique se trouve confrontée. Si le périmètre d'intervention de Foncière Logement – Digneo constitue une réelle innovation, son offre de service s'inscrit dans le cœur de l'objet social de l'Association Foncière Logement : produire des logements de qualité aux salariés, dans leur diversité, en fonction des besoins identifiés par les collectivités et le tissu économique local.

Ainsi, le dispositif DIGNEO propose un investissement et une action massive pour la résorption de l'habitat indigne ou insalubre, en lien avec les collectivités locales, basés sur trois engagements :

- Foncière Logement – Digneo assure la réalisation de logements diversifiés et de qualité pour les salariés des zones d'emplois voisines des opérations immobilières développées.
- Foncière Logement – Digneo agit sur la sauvegarde du patrimoine architectural et urbain et contribue à l'objectif de réduction de l'artificialisation des terrains.
- Foncière Logement – Digneo permet d'enclencher, par son investissement et son intervention, la dynamique de résorption de l'habitat indigne ou insalubre et garantit la pérennité de son investissement.

II. PRESENTATION DES AMBITIONS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROISSY PAYS DE FRANCE ET DE LA COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL EN MATIERE DE RESORPTION DE L'HABITAT INDIGNE OU INSALUBRE

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé au sein de certaines communes du territoire de la CARPF constitue une préoccupation croissante. Plusieurs villes de Roissy Pays de France, dont Villiers-le-Bel, rencontrent des difficultés croissantes de dégradation de leur habitat privé.

A date, la CARPF, compétente en matière d'habitat, intervient sur l'habitat privé dégradé à travers :

- Le « permis de louer » sur 8 communes ;
- La déclaration préalable de mise en location sur une commune (Fosses) ;
- Le « permis de diviser » ;
- Son SCOT et son PLHi avec les objectifs ciblés suivants :
 - o Développer une offre par une programmation de produits bien intégrés sur leur territoire, pour permettre à des ménages d'amorcer ou de poursuivre leur parcours résidentiel,
 - o Construire pour détendre le marché, et concurrencer le marché du mal logement développé sur le territoire,
 - o La réhabilitation des logements anciens, notamment dans les centres ville afin d'améliorer la performance énergétique.
- Le développement d'une Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) sur 13 communes, dont le centre ancien de Villiers-le-Bel ;

Afin d'accompagner la CARPF, Foncière Logement – DIGNEO s'est positionnée comme un partenaire clef dans l'atteinte de ces différents objectifs. En effet, une convention de coopération entre la CARPF et Foncière Logement – DIGNEO a été signée le 10 mai 2021.

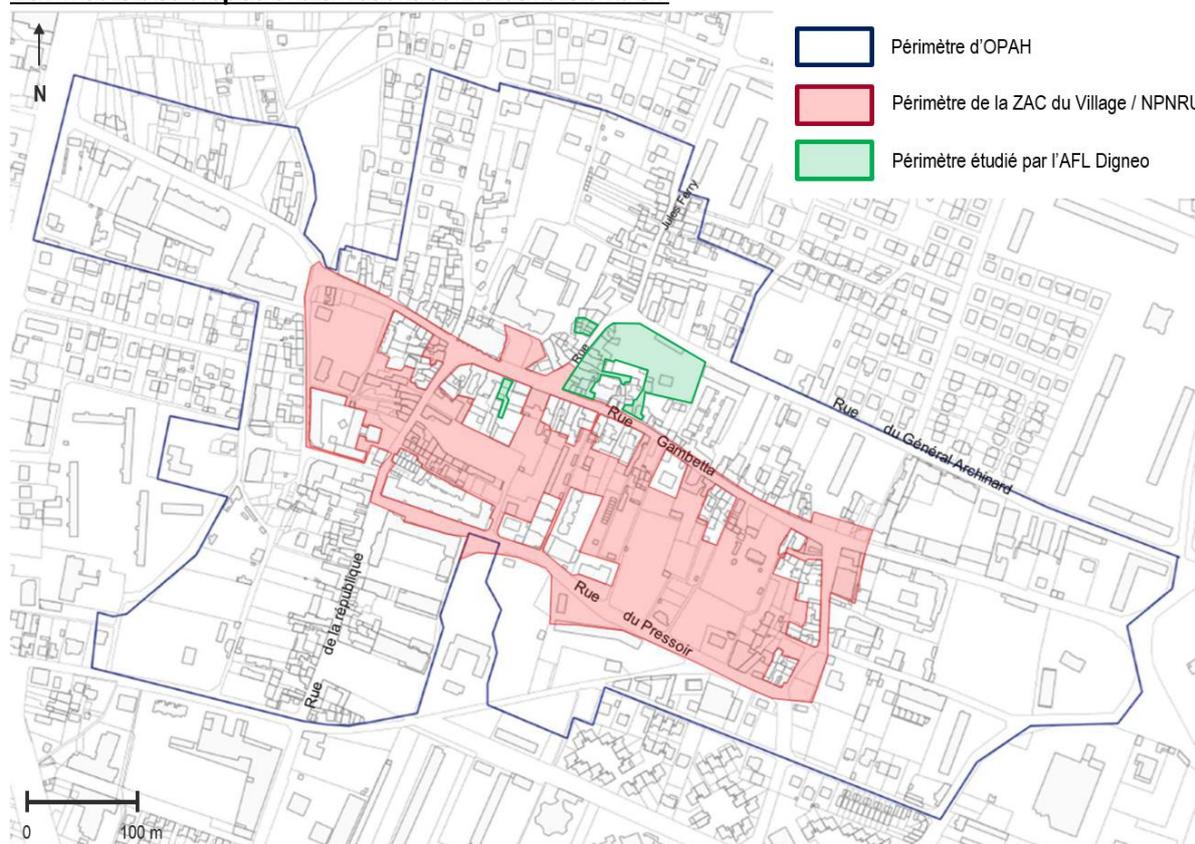
Cette convention indique la nécessité de réaliser :

- Temps 1 : un test de pertinence du dispositif DIGNEO en réponses aux attentes des communes à visée autant pédagogique et démonstrative qu'opérationnelle ;
- Temps 2 : les études de faisabilité opérationnelle visant à déboucher sur un protocole foncier pour les immeubles maîtrisés par la collectivité ;
- Temps 3 : la mise en œuvre d'un programme territorialisé d'éradication de l'habitat indigne ou insalubre et de traitement du parc privé dégradé.

L'objet des présentes s'inscrit dans le « temps 2 » de ladite convention de coopération et porte sur le centre ancien dégradé de la ville de Villiers-le-Bel.

Ce centre ancien concentre des adresses en difficulté, frappés d'arrêtés administratifs. Il fait également l'objet d'actions incitatives des pouvoirs publics, soutenue par une première OPAH-RU ayant pris fin en 2020, à laquelle est adossée une opération d'aménagement suite à une prise d'initiative de Grand Paris Aménagement dans le cadre du NPNRU.

Périmètre des dispositifs en cours sur le centre ancien :



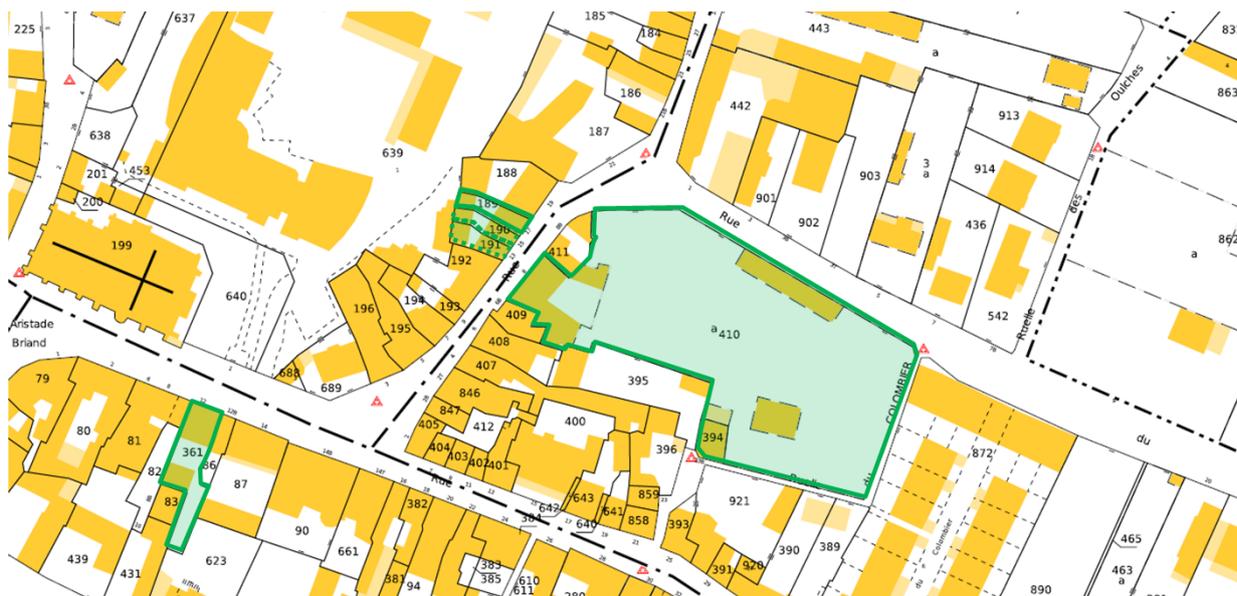
L'ambition de la Ville à travers ce présent protocole est de compléter la dynamique de requalification de l'habitat du centre ancien tout en veillant à la cohérence et à la complémentarité des différents projets de requalification du quartier.

Ainsi, la Ville a souhaité que Foncière Logement – Digneo se concentre en priorité sur la transformation de l'habitat dégradé situé au sein de l'îlot dit Jules Ferry, situé face à l'église de Villiers-le-Bel et au projet d'aménagement du cœur de Village.

Foncière Logement – Digneo a proposé une stratégie d'action partagée avec la Ville de Villiers-le-Bel, la CARPF et approuvée par elles, en tenant compte des procédures de lutte contre l'habitat indigne déjà initiées par la Ville ou à mettre en place et des contraintes temporelles d'intervention liées à la maîtrise foncière partielle de la Ville de Villiers-le-Bel sur le périmètre d'intervention.

Pour les adresses situées au 13, 15 et 17 rue Jules Ferry, une intervention globale sur l'ensemble de ces trois adresses est nécessaire, car elles sont liées les unes aux autres techniquement. Il est difficile d'envisager un programme d'action sur les seules propriétés sises au 13 et au 17 rue Jules Ferry tout en excluant le bâtiment situé au 15 rue Jules Ferry. Par conséquent, ces adresses, inscrites dans la phase 1 du présent protocole, doivent faire l'objet d'une intervention de l'AFL à court terme, après acquisition par la puissance publique des immeubles sis au 13 et au 15 rue Jules Ferry.

Biens immobiliers de la phase 1 :



Phase 1

Traitement des parcelles dont la Ville est déjà propriétaire ou le sera à court terme

Protocole foncier opérationnel sur les adresses mûres :

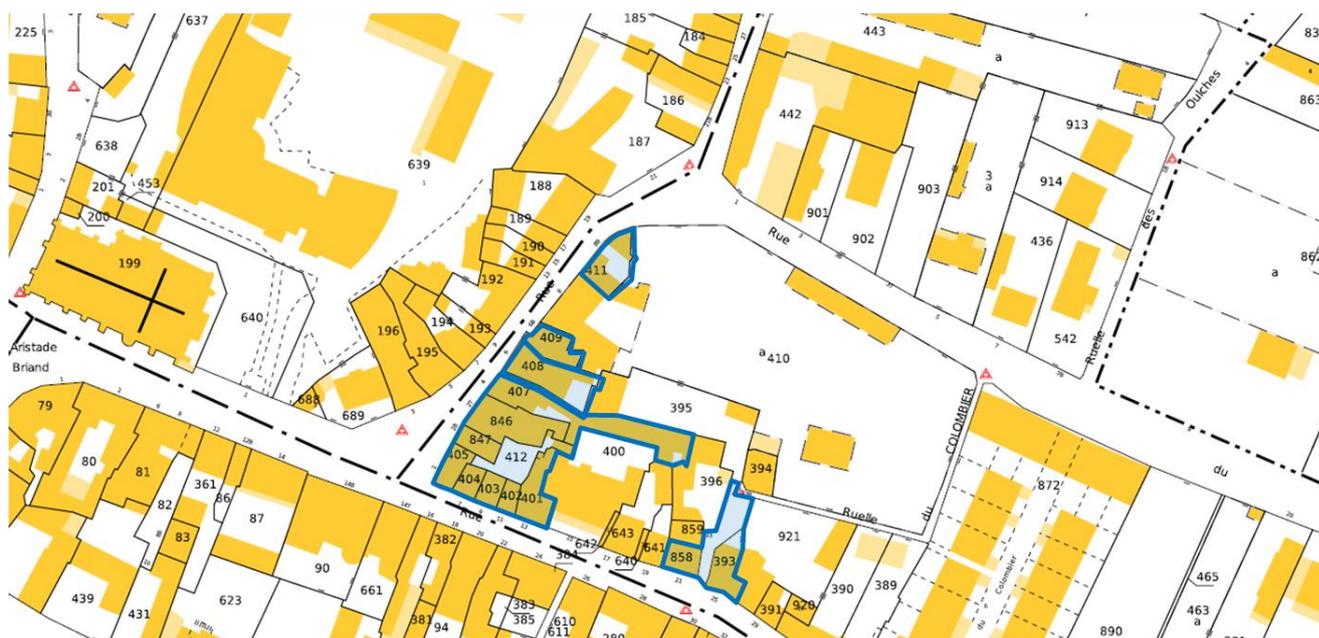
- 12 rue Gambetta
- 8 rue Jules Ferry
- 17 rue Jules Ferry
- + 13 rue Jules Ferry suite à la vente par adjudication qui doit avoir lieu courant mai
- + 15 rue Jules Ferry après acquisition par l'EPFIF à mener

Renouvellement urbain enclenché grâce à quelques opérations localisées dans un périmètre restreint, permettant de donner un signal fort dans le quartier du Village :

- Cohérent avec le périmètre de future OPAH
- Permet de résoudre dans un premier temps plusieurs problématiques d'indignité

En complément de la Phase 1, la Ville et son partenaire Foncière Logement - Digneo, souhaitent étendre le déploiement du dispositif DIGNEO à un périmètre plus vaste, pour participer au changement d'image global du cœur du centre ancien beauvillaisois. Dans ce cadre, les Parties sont convenues, en complément de la Phase 1, d'une Phase 2 d'intervention portant sur le périmètre prévisionnel suivant :

Biens immobiliers de la phase 2 :



Phase 2

Accompagnement de la Ville sur les adresses à l'angle de l'ilot Jules Ferry

accompagner la Ville dans son étude action, son OPAH RU n°2 et ses procédures d'ORI multisites sur les parcelles situées à l'angle de la rue Jules Ferry et de la rue Gambetta

Questions à traiter :

- Méthodologie de travail pour associer AFL à l'étude de la transformation des biens
- Quid de la sécurisation des adresses qui ne peuvent être visitées ?
- Comment convaincre l'EPFIF de procéder à l'acquisition de ces parcelles au fil de l'eau ?

Les biens visés dans cette phase 2 le sont à titre prévisionnel et pourront varier par addition ou soustraction de biens en fonction des actions menées par les propriétaires desdits biens et des opportunités foncières et immobilières auxquelles la Ville, ou tout opérateur qu'elle aura désigné pour mettre en œuvre sa stratégie d'acquisition foncière, sera confrontée.

Ceci exposé, les Parties ont conclu le présent Protocole portant sur la Phase 1 et la Phase 2 de la stratégie d'intervention ci-dessus.

Nota bene : Si le présent protocole foncier porte sur la transformation des Biens susmentionnés par le déploiement du dispositif DIGNEO par Foncière Logement - Digneo, il n'exclut pas la possibilité de constituer un panier d'intervention plus large pour répondre aux objectifs fixés par les collectivités (CARPF et Mairie) en matière de :

- Lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, selon les critères d'éligibilité inscrits à l'objet social de Foncière Logement (article 313-34 du CCH),
- Diversification de l'offre de logements
- Équilibre économique des opérations.

PROJET

Article 1 - OBJET DU PROTOCOLE

Le présent Protocole a pour objet de fixer pour les phases 1 et 2 :

- Les conditions d'intervention de Foncière Logement – Digneo en vue de permettre le traitement des Biens objet du Protocole ;
- Les démarches et études à réaliser pour conforter cette intervention ;
- Les conditions principales des futures promesses de vente ;
- Les relations entre les Parties pendant la durée du Protocole.

Etant ici précisé que ce Protocole confère à Foncière Logement – Digneo une exclusivité sur l'acquisition des Biens dont elle est ou deviendrait propriétaires pendant la durée du Protocole. Ladite exclusivité est conférée pour toute la durée du présent protocole.

Article 2 - DESIGNATION DES BIENS

Le traitement de l'îlot dit Jules Ferry repose sur une intervention phasée dans le temps, pour prendre en compte le statut de propriété de chacun des immeubles, les procédures en cours ou à prendre à l'encontre des propriétaires, notamment les propriétaires bailleurs indélicats et des procédures d'acquisition afférentes, à défaut de réalisation des travaux par les propriétaires.

Par conséquent, il est utile de distinguer précisément les biens qui relèvent de la phase 1 et ceux de la phase 2.

Phase 1 :

Les Biens constituant la Phase 1 et destinés à être cédés par la Ville à Foncière Logement – Digneo sont composés des Parcelles Appartenant à la Ville et des Parcelles dites Complémentaires.

➤ Parcelles Appartenant à la Ville

Les Parcelles Appartenant à la Ville sont les parcelles cadastrées suivantes situées au 8 et 17 rue Jules Ferry ainsi qu'au 12 et 23B rue Gambetta à VILLIERS-LE-BEL (95 400) représentant une emprise au sol de 4 057 m² :

Section	Numéro	Adresse	Surface Cadastrale	Propriétaire
AD	410 et 394	8 rue Jules Ferry 23 B rue Gambetta	3 673 65	Propriété Ville
AC	189	17 rue Jules Ferry	77	Propriété Ville
AT	361	12 rue Gambetta	242	Propriété Ville

➤ Parcelles Complémentaires de la phase 1 (maîtrise en cours par la puissance publique)

Les Parcelles Complémentaires sont situées au 13 et 15 rue Jules Ferry à Villiers-le-Bel (95400) représentant une surface cadastrale totale de 131 m² :

Section	Numéro	Adresse	Surface Cadastrale	Propriétaire
---------	--------	---------	--------------------	--------------

AC	191	13 rue Jules Ferry	70	Propriété privée
AC	190	15 rue Jules Ferry	61	Propriété privée

La Ville informe Foncière Logement - Digneo que la parcelle cadastrée section AC n°191 fait l'objet d'une procédure au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, prévue par les articles L. 511-1 et suivants et R. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et que le bien fait l'objet d'une vente par adjudication.

La Ville s'engage à tout mettre en œuvre pour procéder à l'acquisition des Parcelles Complémentaires afin de les céder ensuite à Foncière Logement – Digneo pour qu'elles soient intégrées au Périmètre de la Phase 1.

Les Biens situés dans le Périmètre de la Phase 1 feront l'objet d'une cession au profit de Foncière Logement - Digneo, dans les conditions décrites au Protocole après que l'ensemble des démarches validant leur cessibilité auront été conduites par Foncière Logement - Digneo, avec l'appui de la Commune.

Les Biens sont situés en zone UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Phase 2 :

Les Biens de la Phase 2 sont constitués, hormis ceux qui pourraient émerger à la suite de ce protocole par voie d'avenant (cf. article 3) des parcelles cadastrées suivantes situées au 8 bis, 6 bis, 6, 4, 2 ter, 2 bis et 2 rue Jules Ferry ainsi qu'aux 7, 9, 11, 13, 21 et 25 rue Gambetta à VILLIERS-LE-BEL (95 400) représentant une emprise au sol de 1 332 m² dont la répartition est la suivante :

Section	Numéro	Adresse	Surface Cadastrale	Propriétaire
AD	411	8 bis rue Jules Ferry	112	Bail emphytéotique Ville - Fréha
AD	409	6 bis rue Jules Ferry	75	Monopropriété privée
AD	408	6 rue Jules Ferry	155	Monopropriété privée
AD	407	4 rue Jules Ferry	279	Monopropriété privée
AD	846	2 ter rue Jules Ferry	157	Copropriété
AD	847	2 bis rue Jules Ferry	50	Copropriété
AD	405	2 rue Jules Ferry	54	Copropriété
AD	404	7 rue Gambetta	36	Monopropriété privée
AD	403	9 rue Gambetta	38	Monopropriété privée
AD	402	11 rue Gambetta	26	Monopropriété privée
AD	401	13 rue Gambetta	97	Monopropriété privée
AD	858	21 rue Gambetta	54	Monopropriété privée
AD	393	25 rue Gambetta	89	Monopropriété privée
AD	412		110	?

Ces parcelles constituent le périmètre d'intervention opérationnel ci-dessous :

Dans le cadre de la convention de coopération signée le 10 mai 2021 entre la CARPF et l'AFL, et à la demande de la Ville de Villiers-le-Bel, la Foncière Logement a réalisé des premières études capacitaires sur les biens de la Phase 1, annexées à la présente. Les biens de la Phase 2, n'ont pas pu faire l'objet d'une étude capacitaire à ce stade. En effet, la puissance publique n'étant pas propriétaire de ces biens, ces derniers sont inaccessibles. La situation ne permet donc pas la réalisation des études adéquates.

L'AFL-Digneo s'engage à réaliser les études capacitaires nécessaires, dans le cadre du présent protocole, à la demande de la Ville, au fur et à mesure des opportunités foncières qui se présentent à elle et après libération des lieux.

Ainsi, les études de capacité présentées ci-dessous et en annexe de la présente, reposent sur les biens de la Phase 1 uniquement.

Article 4.1 - Etude de capacité

Une première étude de capacité a été réalisée visant un Programme d'intervention sur le Périmètre de la Phase 1 consistant en la réalisation d'une opération de 32 logements représentant une surface habitable de 2 026 m². Une première rencontre avec l'architecte des bâtiments de France s'est tenue et le programme de l'ilot Ferry sera revu à la baisse au regard de la densification observée.

Programmation prévisionnelle par adresse	En nombre de logements	En m ² SHAB
8, rue Jules Ferry et 23 B rue Gambetta	27	1741
13,15,17 rue Jules Ferry	3	172
12, rue Gambetta	2	113
Total	32	2026

Il est ici précisé que les données chiffrées et les répartitions par typologie et nature de logements résultent d'une première étude de capacité (cf. annexe n°2) réalisée sur le postulat de l'intégration des Parcelles Complémentaires au Périmètre de la Phase 1 et qu'elles sont amenées à évoluer dans le cadre de l'étude de faisabilité visée ci-après.

Article 4.2 - Etude de faisabilité à réaliser par Foncière Logement

Au fur et à mesure de la prise de possession des Biens par la Commune et de leur mise à disposition à Foncière Logement – Digneo, cette dernière réalisera ou fera réaliser, dans les deux (2) mois suivants, par les opérateurs et bureaux d'études de son choix, des études complémentaires pour affiner l'étude de capacité notamment sur les prestations suivantes :

- Etudes de sols (géotechnique et pollution) avec la réalisation dès que possible d'une étude G5 et d'une détection de cavités souterraines ;
- Etudes architecturales et techniques de faisabilité intégrant les contraintes géotechniques, techniques, réglementaires et programmatiques liés au terrain d'assiette.

Ces études et investigations seront réalisées aux frais de Foncière Logement - Digneo. Les synthèses des études seront réalisées dans le respect du calendrier prévisionnel stipulé au présent Protocole. Une restitution de ces synthèses sera effectuée à la Ville de Villiers-le-Bel.

Ainsi, une première étude de faisabilité pour l'îlot Ferry a fait l'objet d'une présentation auprès des élus. A ce stade, le programme est revu à la baisse avec la réalisation de 21 logements.

Article 4.3 - Etudes techniques et géotechniques

Dès que la Commune aura pu entrer en possession des Biens, et au fur et à mesure de cette entrée en possession, elle en informera Foncière Logement - Digneo pour que celle-ci puisse réaliser ou faire réaliser toute étude nécessaire à la réalisation du Programme d'Intervention.

En fonction du résultat des études de sol ou des diagnostics techniques réalisés par Foncière Logement – Digneo dans le cadre du Protocole, une condition suspensive liée à l'état des sols ou des constructions pourra être ajoutée dans la promesse de vente à intervenir.

Article 5 - PRIX DE CESSION

Les études capacitaires ayant été réalisé uniquement sur les biens de la Phase 1, le prix de cession est établi sur la base de cette programmation uniquement, excluant ainsi les biens de la Phase 2 à ce stade.

Aussi, le prix de cession des biens de la Phase 2 sera déterminé en fonction des résultats des études de faisabilité et des coûts de travaux induits pour transformer l'habitat dégradé s'y trouvant.

Etant ici précisé que le prix définitif pour les biens de la Phase 1 et 2 sera arrêté sur la base du permis de construire obtenu, des résultats des études géotechniques (G5 puis G2 le cas échéant), de détection des cavités souterraines, de l'emprise du stationnement sur les parcelles acquises pour la réalisation du Programme immobilier.

Il est rappelé que dans le cas de la constitution d'un panier élargi, la charge foncière sera versée selon l'équation d'ensemble du panier.

Ainsi, le prix de cession des Biens de la Phase 1 a été déterminé sur la base du prix unitaire de 500 € HT/m² SHAB (cinq cents euros hors taxes) pour les surfaces réhabilitées et 600€ HT/m² SHAB (six cents euros hors taxes) pour les surfaces en neuf, soit un prix cible estimé à 1 014 900 € HT (un million quatorze mille neuf cent euros), conformément à la programmation projetée à l'article 4.2 (21 logements et une SHOB [toutes surfaces confondues] de 1 492m²) de la présente et à un coût de travaux moyen estimé à 2 350 € HT / m² SHAB.

Sur la base de la programmation prévisionnelle à la date des présentes, le prix de cession est ventilé par adresse selon le tableau suivant :

Ventilation du prix d'acquisition par adresse	En m ² SHAB	En € HT
8, rue Jules Ferry et 23 B rue Gambetta	1 492	872 700 €
13,15,17 rue Jules Ferry	172	86 000 €
12, rue Gambetta	113	56 500 €
Total	1777	1 015 200 €

Le prix de cession sera ajusté en fonction de la constructibilité définitive de l'ensemble du programme.

Article 6 - ENGAGEMENT DES PROCEDURES D'AMENAGEMENT POUR LUTTER EFFICACEMENT CONTRE L'HABITAT INDIGNE

A la date des présentes, les Biens ciblés dans la Phase 2 ne sont pas encore propriété de la Ville de Villiers-le-Bel. Il est prévu que la maîtrise foncière des Biens soit assurée par la Ville ou toute entité compétente ou missionnée à ces fins puis cédée à Foncière Logement - Digneo.

Pour ce faire, la Ville ou toute entité compétente qu'elle aura désignée, s'engage à se rapprocher des propriétaires afin de procéder à une acquisition amiable des Biens.

A la signature des présentes, la majorité des surfaces bâties de la Phase 2 présente des désordres structurels et/ou des problématiques d'insalubrité. A cet effet, la Ville s'engage à mettre en œuvre les procédures adéquates pour traiter les problématiques d'habitat indigne et favoriser ainsi la maîtrise foncière des biens visés par une opération de recyclage d'habitat dégradé.

Ces actions devront permettre à la Ville ou à toute entité compétente qu'elle aura désigné de faciliter les acquisitions des Biens non encore maîtrisés en vue d'une cession à Foncière Logement – Digneo pour le déploiement d'un programme de logements digne et durable.

Foncière Logement – Digneo s'engage à accompagner la Ville de Villiers-le-Bel dans ses différentes démarches en mettant à profit son ingénierie sans pour autant se substituer à la collectivité dans l'élaboration des dossiers relatifs aux différentes procédures d'acquisition.

Considérant que la réalisation d'une opération sur les 13-15-17 rue Jules Ferry n'est envisagée qu'à la condition de la maîtrise des 3 parcelles, si une des parcelles n'est pas maîtrisée par la Ville ou l'opérateur de maîtrise foncière qu'elle aura désigné, les parties sont convenues de se revoir pour étudier un projet de transformation partiel sur deux biens contigus au plus tard à l'extinction des présentes.

Article 7 - PERIODE D'EXCLUSIVITE

Pendant toute la durée du Protocole, la Commune de Villiers-le-Bel, et ses ayant droits et ayant cause, s'interdisent de mener toute discussion ou négociation avec un tiers portant sur la cession de tout ou partie des Biens.

Article 8 - CONDITIONS ET DEMARCHES PREALABLES A LA SIGNATURE D'UNE OU PLUSIEURS PROMESSES DE VENTE

Article 8.1 - Avis de valeur

Préalablement à la signature des promesses de vente, un avis de valeur sera émis par les services locaux des domaines, lequel sera versé à l'opération d'acquisition.

Dans l'hypothèse où l'avis de valeur ferait apparaître un prix d'acquisition supérieur au prix visé à l'article 5 des Présentes, Foncière Logement - Digneo se réserve le droit de renoncer à l'acquisition des Biens.

Article 8.2 - Documentation à collecter en vue de la signature des promesses de vente

Il est utile ici de distinguer les biens maîtrisés et qui peuvent faire l'objet d'une cession à l'AFL à court terme, via des promesses de vente et ceux dont la maîtrise doit encore être assurée par la puissance publique.

Aussi, pour les biens dont la maîtrise foncière n'est pas encore assurée à ce jour, et qui correspondent aux parcelles dites complémentaires de la Phase 1 ainsi que les biens ciblés dans la Phase 2, la Ville s'engage à transmettre à Foncière Logement - Digneo les documents suivants :

- Informations sur le propriétaire (identité, titre de propriété, etc.);
- Arrêté de mise en sécurité au titre du Code de la construction et de l'habitation des différents biens soumis à l'étude de Foncière Logement - Digneo ;
- Plans, relevés de géomètre ;
- Toutes les expertises réalisées sur les biens ou terrains référencés à l'article 2 de la présente.

Pour signer les promesses de vente, sur les biens maîtrisés par la puissance publique et libres de toute occupation, la liste des documents figurant en annexe devra être collectée. La Commune s'engage d'ores et déjà à fournir dans les meilleurs délais à Foncière Logement – Digneo les documents qui sont déjà en sa possession ou celle de son notaire.

Annexe 1 – Liste de la documentation nécessaire

Article 9 - CONDITIONS DES FUTURES PROMESSES DE VENTE

Article 9.1 - Conditions financières

➤ **Prix de cession**

Le prix de cession sera validé entre les Parties par immeuble sur la base du prix unitaire visé à l'article 5 et de la programmation définitive résultant des permis de construire.

➤ **Dépôt de garantie**

Aucun dépôt de garantie ne sera versé par Foncière Logement - Digneo.

➤ **Conditions suspensives**

Outre les conditions suspensives usuelles en la matière (origine de propriété, absence de droit de préemption), la promesse de vente sera conclue sous les conditions suspensives suivantes :

- Maîtrise foncière et libération de toute occupation de l'ensemble du terrain d'assiette par la Commune ou tout opérateur qu'elle aura désigné ;
- Caractère définitif du permis de construire portant sur la construction du Programme immobilier du bien ;
- Absence de prescriptions archéologiques de nature à remettre en cause l'équilibre financier du Programme immobilier ou son calendrier ;
- Absence de prescriptions géotechnique de nature à remettre en cause l'équilibre financier du programme immobilier ou son calendrier ;

- Absence de servitude ou de charges susceptibles d'empêcher ou de rendre plus onéreuse la réalisation du Programme immobilier. Dans le cas où une servitude ou des charges particulières venait à rendre l'opération plus onéreuse, les parties conviennent de se revoir pour discuter des modalités de prise en charge de ce surcoût.

Article 9.2 - Réalisation d'études par Foncière Logement - Digneo

Dès que la Commune aura pu entrer en possession des Biens, et au fur et à mesure de cette entrée en possession, elle en informera Foncière Logement - Digneo pour que celle-ci puisse réaliser ou faire réaliser toute étude nécessaire à la réalisation du Programme immobilier.

En fonction du résultat des études de sol ou des diagnostics techniques réalisés par Foncière Logement – Digneo dans le cadre du Protocole, une condition suspensive liée à l'état des sols ou des constructions pourra être ajoutée dans la promesse de vente à intervenir.

Les études réalisées par Foncière Logement – Digneo resteront sa propriété exclusive, même après expiration du Protocole, et la Commune ou ses ayant-droits s'interdisent de les communiquer à quiconque sans l'accord exprès de Foncière Logement - Digneo.

Toutefois, dans l'hypothèse où à l'expiration du Protocole et faute d'avoir pu trouver une entente sur la cession de tout ou partie des Biens, la Commune ou la CARPF souhaiteraient pouvoir bénéficier du résultat des études, Foncière Logement – Digneo pourra leur communiquer moyennant le remboursement des études réalisées.

Dans cette hypothèse, la Partie concernée versera, directement ou par le biais de ses ayant-droits, les sommes dues à Foncière Logement – Digneo dans un délai de trente (30) jours suivant la présentation des factures correspondant aux dites études.

Article 9.3 - Etat des biens cédés

Les Biens cédés seront sécurisés, feront l'objet de protections aux intrusions et seront cédés libres de toute occupation.

Article 9.4 - Faculté de substitution

La réalisation des promesses de vente pourra avoir lieu au profit de Foncière Logement – Digneo ou de toutes sociétés que cette association contrôle (sociétés créées ou à créer).

Article 9.5 - Conservation en propriété et gestion des biens

Foncière Logement – Digneo, investisseur d'intérêt général, assure la gestion des immeubles qui seront édifiés sur les Biens et s'engage à en demeurer propriétaire pendant une durée d'au moins dix (10) ans. A partir de la dixième année, dans le cadre du dispositif Digneo, Foncière Logement peut procéder à une vente à la découpe aux locataires occupants.

Ladite cession des appartements ne pourra porter sur plus de 50% des appartements dans chacun des immeubles en copropriété réalisés par Foncière Logement – Digneo afin que cette dernière conserve, en tout temps, la majorité des tantièmes de parties communes générales dans chacun de ces immeubles.

Article 10 - SUIVI DE L'AVANCEMENT DU PRESENT PROTOCOLE

Les représentants de chacune des Parties au Protocole seront chargés du suivi de l'avancement de la maîtrise foncière et de l'aboutissement du Programme. Les Parties se réuniront autant qu'elles le jugeront nécessaire pour évoquer l'avancement des projets sur les points suivants :

- Maîtrise foncière assurée par la Commune ou tout opérateur qu'elle aura désigné ;
- Avancement des études de projet réalisées et prises en charge pour Foncière Logement - Digneo ;

Foncière Logement - Digneo s'engage à partager au fur et à mesure de leur réalisation complète et de leur validation les résultats des études et sondages réalisés et l'impact de ces études sur le programme d'intervention et le prix de cession.

Article 11 - CALENDRIER PREVISIONNEL

Il est précisé ici, compte-tenu de la demande de la Ville de Villiers-le-Bel qui consiste à accélérer le processus de reconquête de l'îlot dit Jules Ferry, de signer en parallèle de la présente, une promesse de vente pour les immeubles situés au 8 rue Jules Ferry et au 12 et 23 B rue Gambetta. Il s'agit là d'une première déclinaison du présent protocole en promesse de vente.

Dates prévisionnelles	Etapes	Responsables
Phase 1		
Janvier 2022	Signature des promesses de vente pour les immeubles situés au 8 rue Jules Ferry/23B rue Gambetta et au 12 rue Gambetta	Commune – Foncière Logement
Janvier 2023	Réalisation des études géotechniques et techniques	Foncière Logement - Digneo
Année. 2022 juin 2023	Acquisition par la commune des parcelles situées aux 13 et 15 rue Jules Ferry (parcelles complémentaires de la Phase 1)	Commune ou opérateur qu'elle aura désigné
Sept. 2023	Levée d'option sur les parcelles complémentaires	Foncière Logement - Digneo
Oct. 2023	Signature d'une promesse de vente sur les parcelles situées au 13, 15 et 17 rue Jules Ferry	Foncière Logement - Digneo et Commune
Phase 2		
Juin 2022 – Décembre 2022	Finalisation de l'étude action menée sur l'îlot dit Jules Ferry	Commune
Janvier 2023 – Juin 2024	Procédures de police administratives à l'encontre des propriétaires bailleurs indécis	Commune
Janvier 2023 – Juin 2025	Acquisition par la commune, ou son opérateur, des parcelles qu'elle juge nécessaire pour la bonne réalisation du projet	Commune ou opérateur
Février 2025	Réalisation des études géotechniques et techniques	Foncière Logement - Digneo
Mai 2025	Levée d'option	Foncière Logement - Digneo

Septembre 2025	Signature des promesses de vente des biens maîtrisés	Foncière Logement - Digneo et Commune ou opérateur
----------------	--	--

Article 12 - LITIGES

Tout litige lié à l'interprétation ou à la mise en œuvre du Protocole relèvera de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Pontoise.

Les Parties conviennent toutefois de ne recourir à la voie juridictionnelle qu'après échec des discussions pour trouver une solution amiable au litige.

Article 13 - DUREE DU PROTOCOLE

La durée du Protocole est de **38 mois** à compter de la signature des Présentes afin de permettre à la Ville de Villiers-le-Bel d'engager les différentes procédures administratives lui permettant de devenir propriétaire de l'ensemble des biens visés par la présente.

Dans l'hypothèse où la Ville ou l'opérateur qu'elle aura désigné ne pouvait pas être pleinement propriétaire d'un ou plusieurs tènements fonciers permettant à Foncière Logement – Digneo de réaliser ses études dans les délais du protocole, une prorogation par avenant du protocole pourrait être convenue.

Article 14 - ANNEXES

Sont jointes au Protocole, les annexes suivantes :

Annexe 1 : Liste de la documentation nécessaire

Annexe 2 : synthèse de l'étude de faisabilité Foncière Logement – Digneo réalisée sur la phase 1

Article 15 - DOMICILIATION

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile à l'adresse indiquée en tête du Protocole pour chacune d'elles.

Fait à XXXX, le XX/XX/2022, en 3 exemplaires

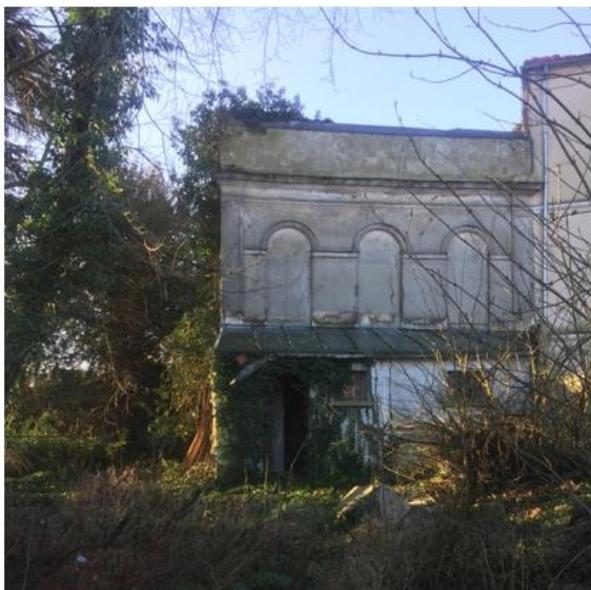
Pour la Commune	En présence de la CARPF
Pour Foncière Logement - Digneo	

PROJET

Annexe 1 – Liste de la documentation nécessaire Pour la réalisation du protocole foncier

Situations	Plans et photos	Foncier et réseaux	Diagnostics et études	Droit des sols et prescriptions services de l'Etat, cahier des charges etc.	Procédures relatives à la sécurité et à la santé
Immeubles à réhabiliter	<ul style="list-style-type: none"> Levé de géomètre des différents niveaux (formats DWG, PDF) Levé des façades Coupes Photos aériennes sur toitures (ex : drone) 	<ul style="list-style-type: none"> Plan cadastral Titres de propriété États hypothécaires (servitudes, surface de plancher déclarée) Plan des réseaux desservant la parcelle 	<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic amiante Diagnostic plomb Diagnostic termites Diagnostic structure et préconisations Étude(s) patrimoniale(s) Étude(s) de faisabilité Étude des mesures conservatoires (étalements, étrésoillage, mise hors d'eau etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> PLUi (zonage, règlement, servitudes) Règlement site patrimoine remarquable Prescriptions ABF Prescriptions archéologiques (élévation et fouilles) Porter à connaissance de l'Etat (ex : risques inondations) 	<ul style="list-style-type: none"> Sécurité Pêril (avec ou sans interdiction d'habiter) Sécurité pêril imminent Santé (insalubrité, risque saturnin etc.)
Immeubles à déconstruire	<ul style="list-style-type: none"> Levé de géomètre des différents niveaux (formats DWG, PDF) 	<ul style="list-style-type: none"> Plan cadastral Titres de propriété États hypothécaires (servitudes, surface de plancher déclarée) Plan des réseaux desservant la parcelle 	<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic structure et préconisations de déconstruction Diagnostic amiante avant travaux Diagnostic plomb Étude(s) de faisabilité sur construction neuve 	<ul style="list-style-type: none"> PLUi (zonage, règlement, servitudes) Règlement site patrimoine remarquable Prescriptions ABF Prescriptions archéologiques (élévation et fouilles) Porter à connaissance de l'Etat (ex : risques inondations) 	<ul style="list-style-type: none"> Sécurité Pêril (avec ou sans interdiction d'habiter) Sécurité pêril imminent Santé (insalubrité, risque saturnin etc.)
Terrain déjà nu, enclavé de taille modeste	<ul style="list-style-type: none"> Document d'arpentage (formats DWG, PDF) 	<ul style="list-style-type: none"> Plan cadastral Titres de propriété États hypothécaires (servitudes) Plan des réseaux desservant la parcelle 	<ul style="list-style-type: none"> Sondages de sol Étude(s) de faisabilité construction neuve 	<ul style="list-style-type: none"> PLUi (zonage, règlement, servitudes) Règlement site patrimoine remarquable Cahier des charges de cession de terrain / fiche de lot si ZAC Prescriptions ABF Prescriptions archéologiques (fouilles) Porter à connaissance de l'Etat (ex : risques inondations) 	

Capacité en réhabilitation : bâtiment existant sur rue + bâtiment annexe sur jardin



Bâtiment sur rue = 4 logements :

- 1 T1 de 35 m²
- 1 T3 de 73 m²
- 1 T3 de 60 m² en duplex
- 1 T2 de 52 m² en duplex

→ SHAB totale estimée = **220 m²**

Bâtiment aux 3 arcades : 1 T2 de 55 m² en duplex

MENSIA
MUTATIS

Etudes de capacité 13-15-17 rue Jules Ferry



Etudes de capacité 13-15-17 rue Jules Ferry

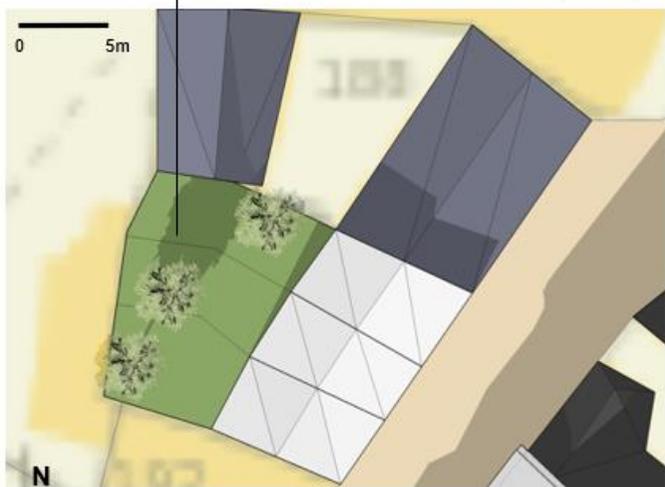
Capacité en réhabilitation

Typologies réhabilitées

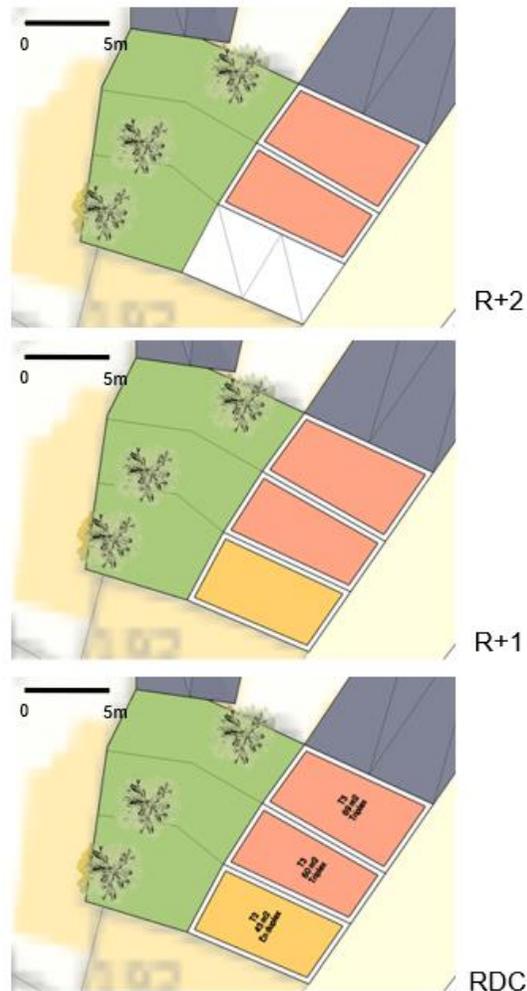
- T2
- T3

- 2 maison de ville (T3) réhabilitées
- 1 maison de ville (T2) réhabilitée
- SHAB totale estimée = 172 m²

Annexes à l'arrière des parcelles à purger pour créer des jardins privés



PLAN MASSE



Etudes de capacité

13-15-17 rue Jules Ferry – Synthèse du programme

Option 1 (100% réhabilitation)

Nbre de logements TOTAL		3	
<i>dont neuf</i>		<i>0</i>	
<i>dont réhabilité</i>		<i>3</i>	
SHAB totale			172
<i>dont neuf</i>		<i>0%</i>	<i>0</i>
<i>dont réhabilité</i>		<i>100%</i>	<i>172</i>

Typologies	T1	T2	T3	T4	T5		total
nbre	0	1	2	0	0		3
répartition %	0%	33%	67%	0%	0%		

Nbre de stationnement : 0

Option 2 (réhabilitation et démolition-reconstruction sur le 13)

Nbre de logements TOTAL		3	
<i>dont neuf</i>		<i>1</i>	
<i>dont réhabilité</i>		<i>2</i>	
SHAB totale			204
<i>dont neuf</i>		<i>37%</i>	<i>75</i>
<i>dont réhabilité</i>		<i>63%</i>	<i>129</i>

Typologies	T1	T2	T3	T4	T5		total
nbre	0	0	3	0	0		3
répartition %	0%	0%	100%	0%	0%		

Nbre de stationnement : 0

► **Mode d'intervention :**

- Réhabilitation des bâtiments existants ou démolition/reconstruction du 13 rue Jules Ferry et réhabilitation du 15 et du 17
- Annexes à l'arrière des parcelles à purger pour créer des jardins privatifs
- Pas de possibilité de création de place de stationnement

► **Freins à lever / actions à conduire :**

- Enjeu du stationnement

MENSIA
MUTATIS

Etudes de capacité 12 rue Gambetta



Etudes de capacité 12 rue Gambetta

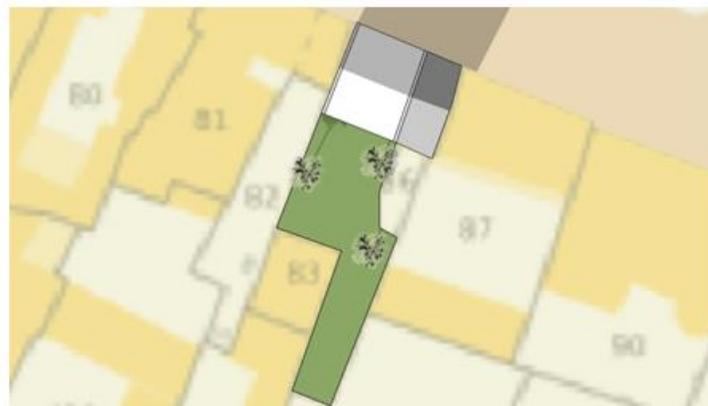
MUTATIS

Capacité en réhabilitation

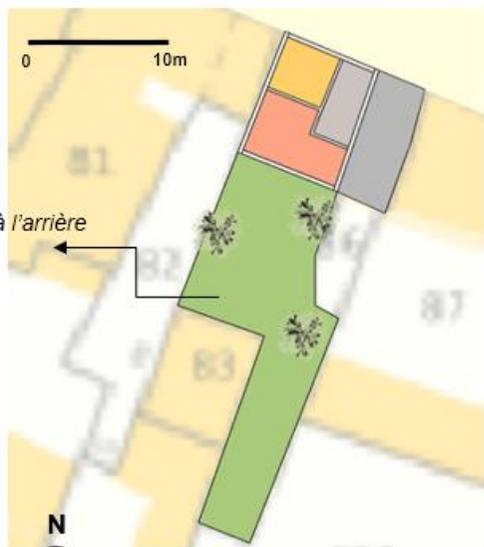
Typologies réhabilitées

- T2
- T3

1 T2 en duplex donnant sur rue
1 T3 en duplex + combles donnant sur jardin
→ SHAB totale estimée = **113 m²**

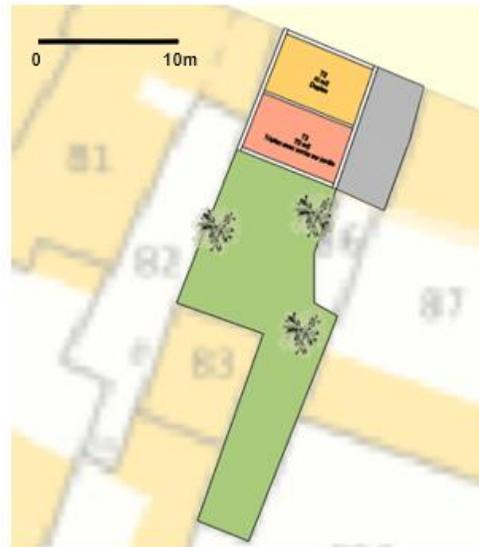


PLAN MASSE

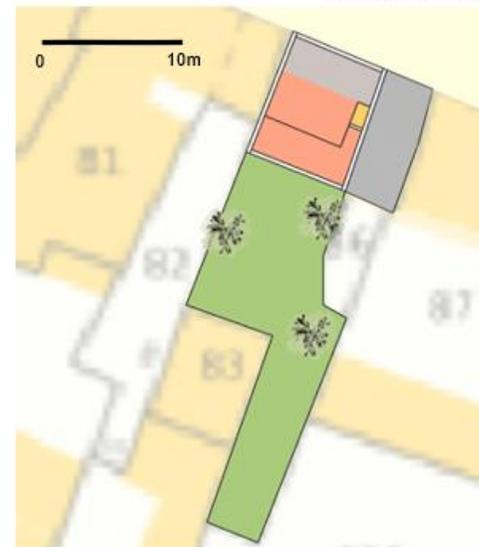


RDC

Annexes à l'arrière
à purger



R+1



Combles

Etudes de capacité 12 rue Gambetta – Synthèse du programme

Programme

Nbre de logements TOTAL		2	
<i>dont neuf</i>		<i>0</i>	
<i>dont réhabilité</i>		<i>2</i>	
SHAB totale			113
<i>dont neuf</i>		<i>0%</i>	<i>0</i>
<i>dont réhabilité</i>		<i>100%</i>	<i>113</i>

Typologies	T1	T2	T3	T4	T5		total
nbre	0	1	1	0	0		2
répartition %	0%	50%	50%	0%	0%		

Nbre de stationnements : 0

► **Mode d'intervention :**

- Réhabilitation du bâtiment existant
- Annexes à l'arrière de la parcelle à purger pour créer un jardin
- Pas de possibilité de création de place de stationnement

► **Freins à lever / actions à conduire :**

- Enjeu du stationnement