



Requalification urbaine au sein du Quartier des Rougeux à JOUY LE MOUTIER (Val d'Oise) Protocole d'accord

ENTRE LES SOUSSIGNES

D'UNE PART :

La Commune de JOUY LE MOUTIER, sise 56 rue Gabriel Lainé, à JOUY LE MOUTIER (95280), représentée par son Maire, Monsieur Hervé FLORCZAK, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 10 octobre 2024,

Ci-après dénommée « La Commune », ou « La Ville »,

ET D'AUTRE PART :

La Société dénommée **KAUFMAN & BROAD HOMES**, SAS au capital de 2.247.403,41 €, dont le siège est à COURBEVOIE (92400), 17 quai du Président Paul Doumer, identifiée au SIREN sous le numéro 379445679 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, et représentée par Jean-François RUHAUT, directeur d'Agence, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée « Kaufman & Broad », ou « Le Promoteur »,

EXPOSE PRELABLE :

La Commune de JOUY LE MOUTIER a procédé à la fermeture définitive du centre de loisirs des Rougeux depuis le 01/01/2023 en raison notamment de son mode constructif, peu économe en énergie et constitué de matériaux amiantés, ainsi que par son utilisation réduite aux seules vacances scolaires et au mercredi pour les enfants de plus de six ans. L'accueil de loisirs existant a été réorganisé sur d'autres sites de la ville (école des Eguerets, école des Jouannes, centre de loisirs de la Côte des Carrières) permettant ainsi de mutualiser les équipements (cantine, dortoir...) sans impacter la qualité d'accueil et d'accompagnement des enfants.

Le centre de loisirs et son terrain d'assiette ont été désaffectés et déclassés du domaine public par délibérations du 10/10/2024. Un constat de désaffectation effective a été réalisé le 19/09/2024.

La vacance du site a amené la municipalité à réfléchir sur son devenir et, face à l'absence de besoins en équipements publics, la ville a décidé de procéder à sa cession en proposant la réalisation d'une opération de logements.

Après une consultation de plusieurs promoteurs, la société Kaufman & Broad a été retenue afin d'étudier la faisabilité d'un tel projet. Le présent protocole vise en conséquence à cadrer la mise en œuvre de cette opération et à définir les engagements respectifs des parties pour la mener à bien.

Dans le présent protocole, cette opération sera dénommée « le projet ».

Préalablement à la conclusion du protocole, et compte tenu de l'article L. 2241-1 alinéa 3 du code général des collectivités territoriales, la Ville de JOUY LE MOUTIER a sollicité l'avis du service des domaines sur les conditions, notamment financières, de cette opération.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet d'engager les parties dans un processus permettant la réalisation du projet susmentionné et par suite :

- de définir les conditions préalables à la réalisation du projet,
- de convenir des modalités juridiques et financières dans lesquelles sera réalisé le projet,
- de fixer un calendrier prévisionnel du projet.

Les parties conviennent de signer une promesse de vente reprenant entre autres les caractéristiques du présent protocole, sauf prorogation conventionnelle ou modification du présent protocole par avenant.

ARTICLE 2 : DEFINITION DU SITE D'INTERVENTION- DISPOSITIONS D'URBANISME

Le terrain d'assiette objet du présent protocole est constitué par la parcelle CD 159 (3m²), et une partie de la parcelle cadastrée CD 234 (pour 5380 m² environ) soit un total de 5383 m² environ. Son emprise correspond à l'emprise clôturée de l'ancien centre de loisirs.

La superficie définitive de l'emprise concernée sera confirmée par un géomètre à la charge de la société Kaufman & Broad.

Le terrain est situé en majorité en zone UD ainsi qu'en zone N du P.L.U. de la commune, approuvé le 28/06/2018, actuellement en cours de révision. Il est précisé que la zone N est inconstructible et n'aura pas vocation à recevoir de construction dans le cadre du projet.

Il est rappelé que le taux communal de taxe d'aménagement est fixé à 3%. En cas de changement de taux, les parties conviennent de se rapprocher pour discuter de nouvelles modalités d'acquisition.

ARTICLE 3 : PROGRAMMATION

La société Kaufman & Broad s'engage à réaliser un projet prévoyant la réalisation d'un programme de 3700 m² maximum de surface de plancher (SPC), comprenant 55 logements environ associant logements en accession libre, et 6 unités d'habitat inclusif dédiées aux publics porteurs de

handicap. La gestion de l'habitat inclusif sera confiée à l'association HEVEA, déjà bien implantée sur le territoire communal et qui a exprimé d'importants besoins pour loger ses résidents.

Le projet sera essentiellement composé de logements collectifs. Il pourra présenter des logements individuels, notamment au contact des logements existants afin d'assurer une transition urbaine adaptée.

La typologie et la taille des logements collectifs en accession respecteront préférentiellement les critères suivants :

Répartition de la typologie de logements

T1 - T2	T3	T4 - T5
45 %	45 %	10 %

Cette répartition est donnée à titre indicative et pourra être modifiée par simple accord entre les parties postérieurement à la conclusion de ce protocole.

Taille des logements

La surface de plancher de construction (SPC) moyenne du programme devra impérativement être égale ou supérieure à 65 m² / logement.

La surface habitable (SHAB) moyenne du programme devra être égale à 60 m² environ / logement.

La SHAB minimum souhaitée par type de logement est la suivante :

T1	T2	T3	T4	T5
28 m ²	45 m ²	62 m ²	79 m ²	96 m ²

Ces surfaces sont données à titre indicative et pourront être modifiées par simple accord entre les parties postérieurement à la conclusion de ce protocole.

Au regard des éléments explicités dans le cadre du règlement de consultation, Kaufman & Broad a proposé un projet reprenant la programmation suivante :

Typologie	Nombre	Pourcentage	Surface moy (m ²)	Surface totale (m ²)
T2	21	44%	45	945
T3	22	46%	62	1366
T4	5	10%	79	395
Total collectifs	48	100%	56,4	2706

Typologie	Nombre	Pourcentage	Surface moy (m ²)	Surface totale (m ²)
Maison T4	6	100%	84	504

Typologie	Nombre	Pourcentage	Surface moy (m ²)	Surface totale (m ²)
T7 inclusif	1	2%	242	242

TOTAL LOGEMENTS	55		62,8	3452
------------------------	-----------	--	-------------	-------------

Cette répartition est donnée à titre indicative et pourra être modifiée par simple accord entre les parties postérieurement à la conclusion de ce protocole.

ARTICLE 4 : PLAN MASSE, ARCHITECTURE ET LABEL

De par sa situation, la composition générale du projet se doit d'être respectueuse de l'environnement paysager et du bâti qui préexiste, notamment limiter les vis à vis avec le tissu pavillonnaire mitoyen. A ce titre, l'aménagement fera la part belle aux espaces communs qui seront largement végétalisés et les typologies bâties proposées seront diversifiées et aérées.

Le projet est soumis à l'ensemble des prescriptions suivantes ainsi que celles du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/06/2018.

Implantation

L'implantation des constructions s'effectuera le long des voies et passages principaux et structurants.

Volumétrie

L'épannelage des constructions n'excédera pas en R+1+C.

Toitures

Les toitures seront traditionnelles 2 ou 4 pentes. Des toits terrasses pourront ponctuellement être envisagés.

Composition des façades

Les façades doivent comporter des ouvertures visuelles entre l'intérieur des îlots et l'extérieur. Les logements traversant offrant une perméabilité visuelle seront privilégiés dans la mesure du possible. Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur en étant doté d'un balcon, d'une terrasse ou d'une loggia.

Halls d'entrée

Les halls d'entrée doivent être généreux, transparents et traversants, afin de garantir une perméabilité visuelle.

Traitement paysager – plantations

Compte tenu de la spécificité du site de par sa proximité avec la plaine des Rougeux, le traitement paysager du projet devra être particulièrement soigné et prévoir de conserver au maximum les arbres remarquables du site.

Stationnements

Les stationnements affectés aux logements collectifs seront tous réalisés en sous-sol

Espaces publics

Le projet prévoira éventuellement sur les espaces restant publics le long de l'Avenue des Bruzacques, l'adaptation des accès au terrain d'emprise et de trottoirs nécessaires à la bonne desserte du projet.

Label, normes environnementales

Le projet devra obtenir les labels Prestaterre BEE+ (équivalent NF Habitat HQE) et Int'Airieur. Le projet respectera la réglementation environnementale (R.E.) 2020 seuil 2025

ARTICLE 5 : CONCERTATION

Le projet fera l'objet d'une co-conception avec la commune et sera soumis à concertation avec la population riveraine sous une forme définie d'un commun accord entre la Commune et le promoteur.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Commune s'engage dans le cadre du respect des termes du présent protocole :

- à signer une promesse unilatérale de vente, en vue de la cession du foncier objet des présentes, au profit de la société Kaufman & Broad, ou toute personne morale du groupe Kaufman & Broad que ce dernier se réserve de désigner, à un prix de 1.630.000 € (un million six cents trente mille euros) HT, l'emprise foncière bâtie figurée au plan joint en annexe, constituant l'assiette de l'opération envisagée, à savoir la parcelle CD 159 (3m²), et une partie de la parcelle cadastrée CD 234 (pour 5380 m² environ) soit un total de 5383 m² environ. Ce prix est conforme à la marge des 10% consentie par le service France domaine rendu le 19/09/2024 qui a estimé le terrain à 1 550 000 euros.
- à autoriser la société Kaufman & Broad à déposer une demande de permis de construire conformément aux stipulations du présent protocole et/ou de la promesse de vente à signer

La surface du terrain indiquée ci-dessus est une surface prévisionnelle, sous réserve de l'approfondissement des études architecturales et techniques et des documents d'arpentage qui devront être réalisés à la charge de la société Kaufman & Broad.

ARTICLE 7 – ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE KAUFMAN & BROAD

La société Kaufman & Broad s'engage à :

- Proposer un projet réalisé dans le respect du présent protocole dans le cadre du calendrier prévisionnel indiqué en l'article 10.
- Signer une promesse unilatérale de vente visant l'acquisition à la Commune, du foncier objet des présentes sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme devenues définitives (division, permis de construire, permis de démolir), et des conditions suspensives figurant en article 8, l'ensemble de l'assiette foncière ci-dessus énoncée au prix prévisionnel de 1.630.000 € (un million six cent trente mille euros) HT.
- A prendre en charge l'ensemble des frais préalable à la réalisation de l'opération : frais de géomètre, diagnostics divers, sondages...),
- A procéder à la démolition et au désamiantage de l'ensemble des bâtiments présents sur le site, après acquisition du foncier.

ARTICLE 8 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties conviennent qu'outre l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées des recours et du droit de retrait, la promesse de vente prévue aux articles 6 et 7 du présent protocole sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Justification par la Commune d'une origine de propriété régulière et trentenaire, attestant que le bien n'a pas fait l'objet d'une donation le rendant inaliénable

- ▶ Obtention par la société Kaufman & Broad d'un permis de construire express, exécutoire et purgé de tous recours et retrait, permettant la réalisation de l'opération immobilière ci-dessus présentée
- ▶ absence de servitudes privées ou administratives pouvant grever les terrains d'assiette de l'opération,
- ▶ absence de droits usuels ou conventionnels et d'hypothèque pouvant grever lesdits terrains,
- ▶ absence de toute pollution du sol et du sous-sol et de contraintes géotechniques remettant en cause l'équilibre économique général du projet,
- ▶ absence de prescription de fouilles archéologiques,
- ▶ Confirmation du service France Domaines du prix de cession affiché aux articles 6 et 7 du présent protocole,
- ▶ Que la parcelle de terrain, formant l'emprise du projet, soit libre de toutes locations et/ou occupations quelconque au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente,
- ▶ Que les taux actuels de la taxe d'aménagement (dont 3% pour la commune) n'évoluent pas à la hausse.
- ▶ Obtention par le Groupe KAUFMAN & BROAD d'une garantie financière d'achèvement pour l'opération,
- ▶ Absence de sollicitation par la police de l'eau d'un dossier loi sur l'eau et d'étude au cas par cas concernant l'opération,
- ▶ Que le cout de la démolition du bâtiment existant, compris désamiantage, n'excède pas le montant de 200.000€HT.

ARTICLE 9 : COMMERCIALISATION

Les parties sont convenues que la partie « accession » des logements du projet devra s'adresser notamment aux primo-accédants et aux propriétaires occupants.

En outre, le projet devra prévoir environ 6 unités d'habitat inclusif, vendus en état futur d'achèvement à un bailleur social, ou tout autre investisseur, agréé par la Commune et dont la gestion sera confiée de préférence à l'Association HEVEA.

Si le bailleur social ou tout autre investisseur consulté ne souhaitait pas s'engager aux conditions prévues pour l'acquisition du local inclusif ou si l'association HEVEA souhaite finalement se retirer de ce projet, celui-ci pourra être réalisé en totalité en accession (en conformité avec les objectifs de programmation détaillés à l'article 3).

ARTICLE 10 : PLANNING PREVISIONNEL

Le planning envisagé ci-dessous est prévisionnel et sera adapté en fonction de l'avancée du projet.

Délibération du Conseil Municipal autorisant le Maire à signer le présent protocole d'accord et la promesse de vente et à autoriser la société Kaufman & Broad à procéder aux diagnostics et aux dépôts des autorisations d'urbanisme :	10/10/2024
Signature du protocole	15/10/2024
Elaboration et concertation sur le projet :	Octobre 2024 à Décembre 2024
Signature de la promesse de vente	Fin Octobre 2024
Dépôt du permis de construire valant permis de démolir :	Décembre 2024
Obtention du permis de construire valant permis de démolir :	Mars 2025
Ouverture de la commercialisation :	Février 2025
Purge du permis de construire valant permis de démolir :	Juin 2025
Délibération du Conseil Municipal autorisant la cession :	Mars-avril 2025
Acquisition du terrain (date au plus tard) :	Octobre 2025
Démarrage des travaux de démolition (date au plus tard) :	Octobre 2025
Démarrage des travaux de construction :	Décembre 2025
Livraison des 1ers logements :	4eme Trimestre 2027

Pièces annexes :

- Plan de l'emprise objet du présent protocole.

Fait à JOUY LE MOUTIER, en quatre exemplaires, le

Pour la Ville de JOUY LE MOUTIER,
Le Maire
Hervé FLORCZAK

Pour KAUFMAN & BROAD HOMES
Le Représentant dûment mandaté
Jean-François RUHAUT

Annexe 1 : plan de l'emprise

