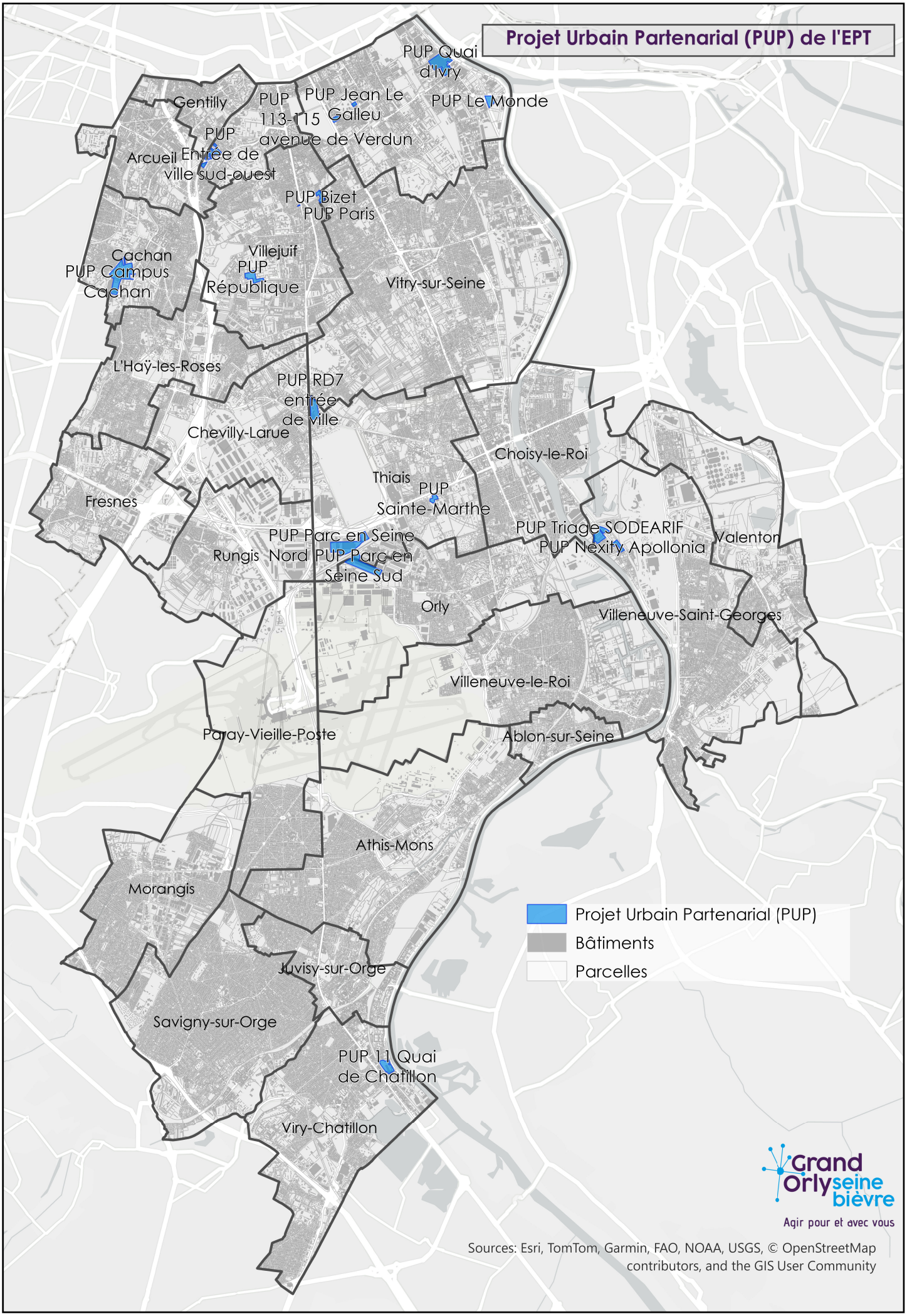
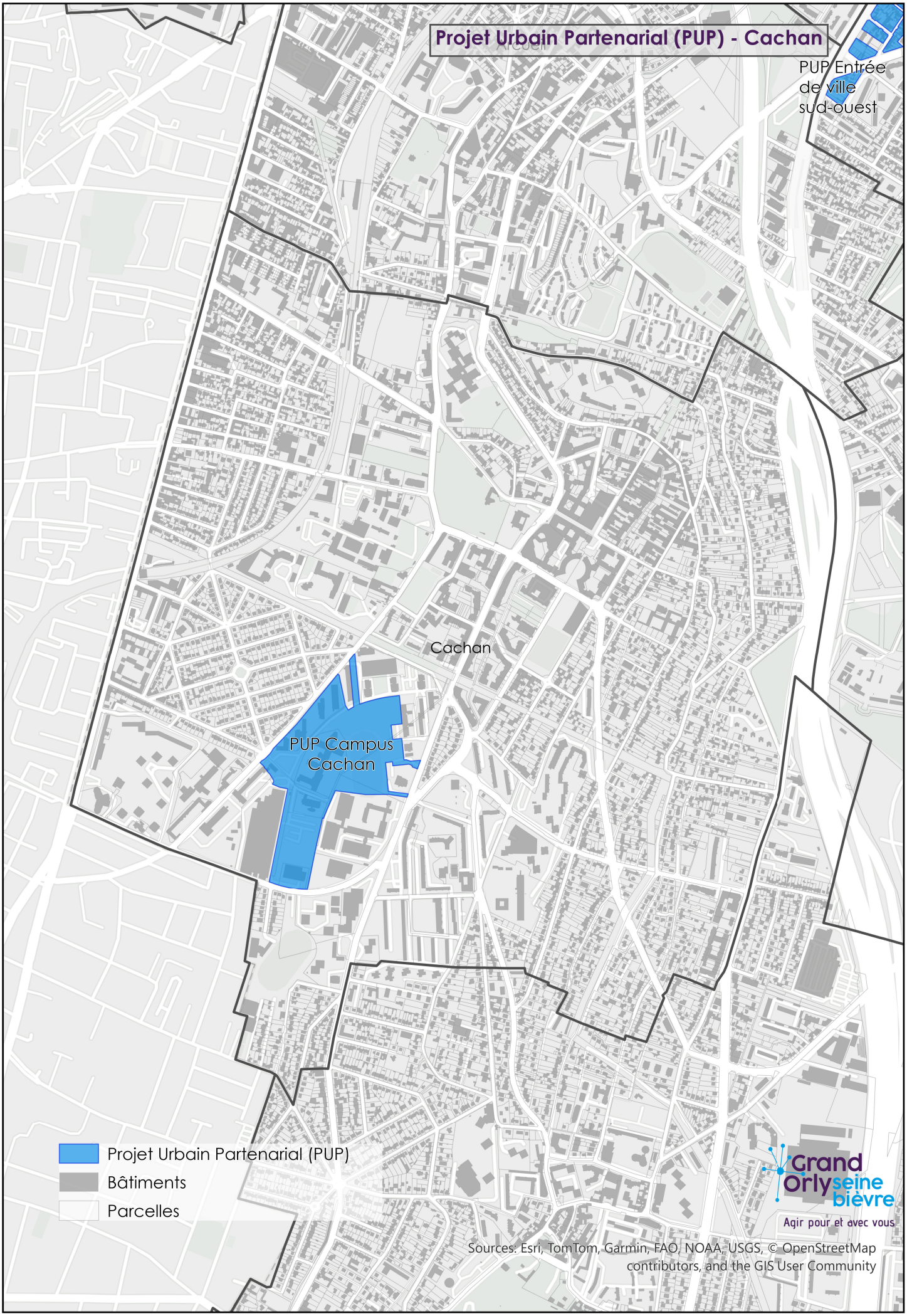

Projet Urbain Partenarial (PUP) de l'EPT
PUP Quai d'Ivry
PUP Le Monde
PUP Jean Le Galleu avenue de Verdun
PUP 113-115
Gentilly
PUP Entrée de ville sud-ouest
Arcueil
PUP Bizet
PUP Paris
Cachan
PUP Campus Cachan
Villejuif
PUP République
Vitry-sur-Seine
L'Haÿ-les-Roses
PUP RD7 entrée de ville
Chevilly-Larue
Choisy-le-Roi
Thiais
PUP Sainte-Marthe
Fresnes
PUP Triage SODEARIF
PUP Nexity Apollonia
Valenton
PUP Parc en Seine Nord
PUP Parc en Seine Sud
Rungis
Orly
Villeneuve-Saint-Georges
Villeneuve-le-Roi
Paray-Vieille-Poste
Ablon-sur-Seine
Athis-Mons
Morangis
Juvisy-sur-Orge
Savigny-sur-Orge
PUP 11 Quai de Chatillon
Viry-Chatillon
Projet Urbain Partenarial (PUP)
Bâtiments
Parcelles
Grand Orly seine bièvre
Agir pour et avec vous
Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community


Projet Urbain Partenarial (PUP) - Cachan
PUP Entrée de ville sud-ouest
Cachan
PUP Campus Cachan
Projet Urbain Partenarial (PUP)
Bâtiments
Parcelles
Grand Orly seine bièvre
Agir pour et avec vous
Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre

Commune de Cachan

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
OPERATION D'AMENAGEMENT « CAMPUS CACHAN »

Établie en application des articles L. 332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme

ENTRE :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par son Président, Monsieur Michel LEPRETRE, en vertu d'une délibération n°2022-02-15_2681 du conseil territorial en date du 15 février 2022.

Ci-après dénommé « le Concédant » ou « l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre » ou « l'EPT »

D'UNE PART,

Et

La société dénommée SADEV94 au capital de 10 099 050 € ayant son siège social à 31 rue Anatole France 94306 Vincennes Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée par Monsieur Christophe Richard, son Directeur Général.

Ci-après dénommé « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur » ou « SADEV94 »

D'AUTRE PART.

Préambule

1. Au cours de l'année 2020, l'École Normale Supérieure (ENS), située sur le territoire de la Ville de Cachan, a été relocalisée au sein du campus de Paris-Saclay.

Ce faisant, la Ville et l'EPT ont examiné ensemble les possibilités d'aménagement du site libéré, s'étendant sur 11,6 hectares, inscrit dans un espace plus vaste de 24 hectares, accueillant notamment le lycée de Cachan, les équipements et les logements du CROUS, les bâtiments de l'IUT (université Paris-Sud) et la centrale de géothermie appartenant à la Ville.

Ce site, à proximité immédiate du centre-ville, présente en effet un potentiel d'aménagement majeur pour la Ville et l'EPT et un enjeu de développement urbain de premier plan à l'échelle de la Métropole.

A ce titre, la Ville souhaite notamment inscrire ce site dans le territoire cachanais en l'ouvrant à tous les Cachanais et en favorisant les échanges.

2. Dans ce contexte, le projet d'aménagement du site Campus Cachan a fait l'objet d'études urbaines qui ont été engagées par la Ville en septembre 2017, et par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à compter de mars 2019 et une convention d'intervention foncière à été conclue avec l'EPFIF, propriétaire du site depuis le 15 avril 2019.

Par délibération du 25 février 2020, l'EPT a délibéré pour définir les objectifs poursuivis par cette opération ainsi que les modalités de la concertation.

Précisément, la reconversion du site doit permettre la réalisation d'un campus urbain constitué autour :

- des écoles (EPF, ECAM-EPMI, AIVANCITY et GIM-AFORP) devant s'installer dans des bâtiments existants qui devront être réhabilités à cet effet, pour une rentrée programmée en septembre 2021 et septembre 2022,
- d'un programme de logements mixtes et de commerces,
- d'équipements publics structurants composés d'un gymnase et d'un espace sportif.

Et l'aménagement du site doit répondre aux objectifs suivants :

- Requalifier les espaces communs et renforcer l'ouverture du site.
- Aménager des espaces publics destinés aux habitants et aux étudiants (superficie d'environ 40 000m²).
- Valoriser les qualités paysagères du site et favoriser la présence du végétal.
- Accueillir les écoles dans un campus urbain paysagé.
- Réaliser un programme de logements mixtes et de commerces.

Ces objectifs se traduisent par :

- L'aménagement des espaces publics, des espaces verts et de leurs abords en prenant en compte l'occupation du site par les écoles (occupation à partir de la rentrée 2021) : création d'environ 40 000m² d'espaces publics composés notamment d'environ 6 000 m² de prairie plantée et d'environ 10 000m² d'espace boisé classé préservé.
- La création d'une opération mixte de logements d'environ 20 000 m² de surface de plancher (SDP) (dont au moins 20% de logements sociaux).

Par délibération en date du 26 janvier 2021, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, a tiré le bilan de la concertation préalable à la définition des caractéristiques de l'Opération d'aménagement « *Campus Cachan* ».

3. Le programme de construction ainsi envisagé est d'environ 21 000 m² de surface de plancher (SDP), principalement dédié au logement.

Le programme des équipements comprend :

- Les espaces publics piétons internes au périmètre de la concession, en ce compris le, parvis des écoles, les allées et cheminements, et le raccordement sur les voiries existantes ;
- L'aménagement d'espaces verts qualitatifs en cœur de projet : prairie, ferme urbaine, espaces plantés ;
- La valorisation et préservation de l'Espace Boisé Classé ;
- La création des nouveaux réseaux et la restructuration des réseaux techniques existants nécessaires aux programmes de constructions existants ou à créer situés au sein du périmètre de la concession ;
- La réalisation d'un parking de surface de 120 places.

4. C'est dans ce contexte que l'EPT a décidé :

- Par délibération du conseil territorial en date du 25 février 2020, de lancer la procédure de désignation du Concessionnaire ;
- Par délibération du conseil territorial en date du 31 mai 2021 de désigner la SADEV 94 en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une Concession d'aménagement.

5. Conformément aux dispositions de l'article 16 du traité de concession conclu entre l'EPT et la SADEV 94, afin d'assurer une partie du financement des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du site à aménager, une convention de projet urbain partenarial doit être établie conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme - reproduit ci-dessous - et conclue entre l'Aménageur et l'EPT.

> *« I.- Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.*
>
> *II.- Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.*
>
> *Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.*

III.- Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.»

C'est l'objet de la présente convention.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente Convention de projet urbain partenarial établie conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme vise à organiser les conditions de financement par l'Aménageur des équipements publics nécessaires aux besoins des usagers et occupants du site à aménager dans le cadre de l'opération d'aménagement « Campus Cachan », concédée à la SADEV 94 par délibération du conseil territorial du 31 mai 2021.

ARTICLE 2 – ARTICULATION AVEC LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La présente Convention est indissociable de la concession d'aménagement conclue pour la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « *Campus Cachan* ».

En cas de résiliation de la concession d'aménagement, pour quelque cause que ce soit, la présente Convention sera résiliée en conséquence, sauf décision contraire des Parties, selon les conditions de l'article 17.

En cas de modification de la concession d'aménagement, la présente Convention sera adaptée pour être mise en adéquation avec la concession d'aménagement, selon les conditions de l'article 13.

ARTICLE 3 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente Convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

Il correspond aux terrains classés en secteur UCa dans le périmètre de la concession d'aménagement.

ARTICLE 4 – DEFINITION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Conformément à l'article 1er de la concession d'aménagement, la surface totale de plancher à développer dans le cadre de l'opération d'aménagement est d'environ 21 000 m² dont :

- 20 000 m² d'habitat diversifié
- 500 m² de locaux à usages commerciaux ou d'activités adaptées au site
- 440 m² de locaux à reconvertir dans une programmation à définir (Porterie)

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS DONT LE BESOIN EST ENTRAINE PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT « CAMPUS CACHAN »

Afin de permettre la réhabilitation du site « *Campus Cachan* », il sera nécessaire de réaliser le programme des équipements publics défini à l'annexe n° 2 de la présente Convention.

Les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme ne pourront être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PLANNING PREVISIONNEL

Les équipements publics mentionnés à l'article 5 seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur conformément au planning prévisionnel annexé à la présente convention (Annexe 3).

ARTICLE 7 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'AMENAGEUR

Le coût prévisionnel total des équipements publics de l'article 5 est estimé à **8 284 067 € HT** composé comme suit :

- 7.575.177 € HT au titre du coût des travaux nécessaires à la réalisation des espaces publics ;
- 708.890 € HT au titre des honoraires techniques et de maîtrise d'œuvre.

La participation due par l'Aménageur est égale à la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 5, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération d'aménagement CAMPUS CACHAN.

En d'autres termes, seules les dépenses correspondant aux équipements publics répondant aux besoins des habitants et usagers des constructions du site « Campus Cachan », seront pris en charge par l'aménageur, le reste de leur financement faisant l'objet de participations de la part de la Ville et de l'EPT.

Et ces équipements publics devant être ouverts à l'ensemble des Cachanais - en créant notamment un espace boisé ouvert sur la Ville - afin de respecter le principe de lien direct et de proportionnalité du financement des équipements publics, le montant total de la participation de SADEV à leur financement est fixé à **49,28 %.**

En conséquence, le montant de la participation à la charge de l'Aménageur s'élève à titre prévisionnel à **4 082 343 € HT** ainsi qu'il est déterminé à l'annexe n° 2 de la concession d'aménagement.

Les équipements publics en cause excédant les seuls besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération d'aménagement CAMPUS CACHAN, la Ville participera également à leur financement à hauteur de **50,72 %,** soit **4 201 724 € HT,** conformément à la Convention de transfert de maîtrise ouvrage pour la réalisation et le financement des équipements publics communaux approuvée le 10 février 2022.

ARTICLE 8 - MODALITES DE PAIEMENT

8.1 – La participation identifiée à l'article 7 sera acquittée par SADEV 94 sous forme de contribution financière dans le cadre de la concession d'aménagement lui ayant été confiée.

8.2 – Conformément à l'article R. 3135-6 1° du code de la commande publique, en cas de substitution à SADEV 94 d'un nouveau concessionnaire, il est convenu entre les Parties que le versement d'une participation financière serait exigé de la part du nouvel aménagement substitué.

Les modalités de versement de la contribution par le nouvel aménageur et son échéancier devront être définies par avenant.

ARTICLE 9 – MODALITES DE REALISATION DES EQUIPEMENTS

Les équipements, espaces et ouvrages publics visés par la présente Convention seront réalisés et remis à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ou à la Ville dans le respect des stipulations de la Concession d'aménagement, et notamment ses articles 8 à 12.

ARTICLE 10 - TRANSFERT DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le transfert de la concession d'aménagement à un autre aménageur, dans les conditions prévues par la Concession d'aménagement, emportera transfert au bénéfice du nouvel aménageur des droits et obligations prévus par la présente Convention.

ARTICLE 11 - EXONERATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage rappelées à l'article 18 ci-après ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

Les autres taxes et contributions d'urbanisme resteront dues dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 12 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les obligations nées de la présente Convention pourront être modifiées pour tenir compte des évolutions affectant les conditions de réalisation de l'opération d'aménagement concédée (modification du programme des équipements publics, évolution du calendrier de réalisation…). Ces modifications seront constatées par un avenant.

Il en ira de même dans l'hypothèse où le programme des équipements publics tel que décrit précédemment devrait présenter des différences suite aux procédures devant, le cas échéant, être mises en œuvre au titre des articles L. 123-1 et suivants et L. 126-1 du Code de l'environnement, ou en raison d'une prescription administrative.

ARTICLE 13 - LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Melun.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'Aménageur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 14 - ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

ARTICLE 15 - EFFETS

La signature de la présente Convention ne préjuge pas des délais d'instruction des demandes d'autorisations administratives qui seront en tant que de besoin déposées par l'Aménageur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de l'instruction de ces demandes.

Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 16 - RESILIATION

Ainsi qu'il l'est stipulé à l'article 16 de la Concession d'aménagement, en cas de résiliation de cette dernière, pour quelque cause que ce soit, la présente Convention de projet urbain partenarial sera résiliée en conséquence sauf décision contraire des Parties.

Les dépenses correspondant aux équipements, espaces et ouvrages publics déjà réalisés ou en cours de réalisation ne pourront pas donner lieu à restitution, mais seront traitées selon les stipulations des articles 24 et 25 de la Concession d'aménagement.

ARTICLE 17 - FORMALITES DE PUBLICITE

Conformément aux articles R. 332-25-1 et R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme, la Convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté affichée en pendant un mois. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, en son siège
- pour l'Aménageur, en son siège social

Fait à Orly,

Le 14 MARS 2022

En 2 exemplaires originaux

Pour Sadev 94,

Le Directeur Général

SADEV 94
31, Rue Anatole France
94306 VINCENNES CEDEX
Tel : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69
SIRET 341 214 971 00010 - APE 4110 C

Pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre,

Le Président

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

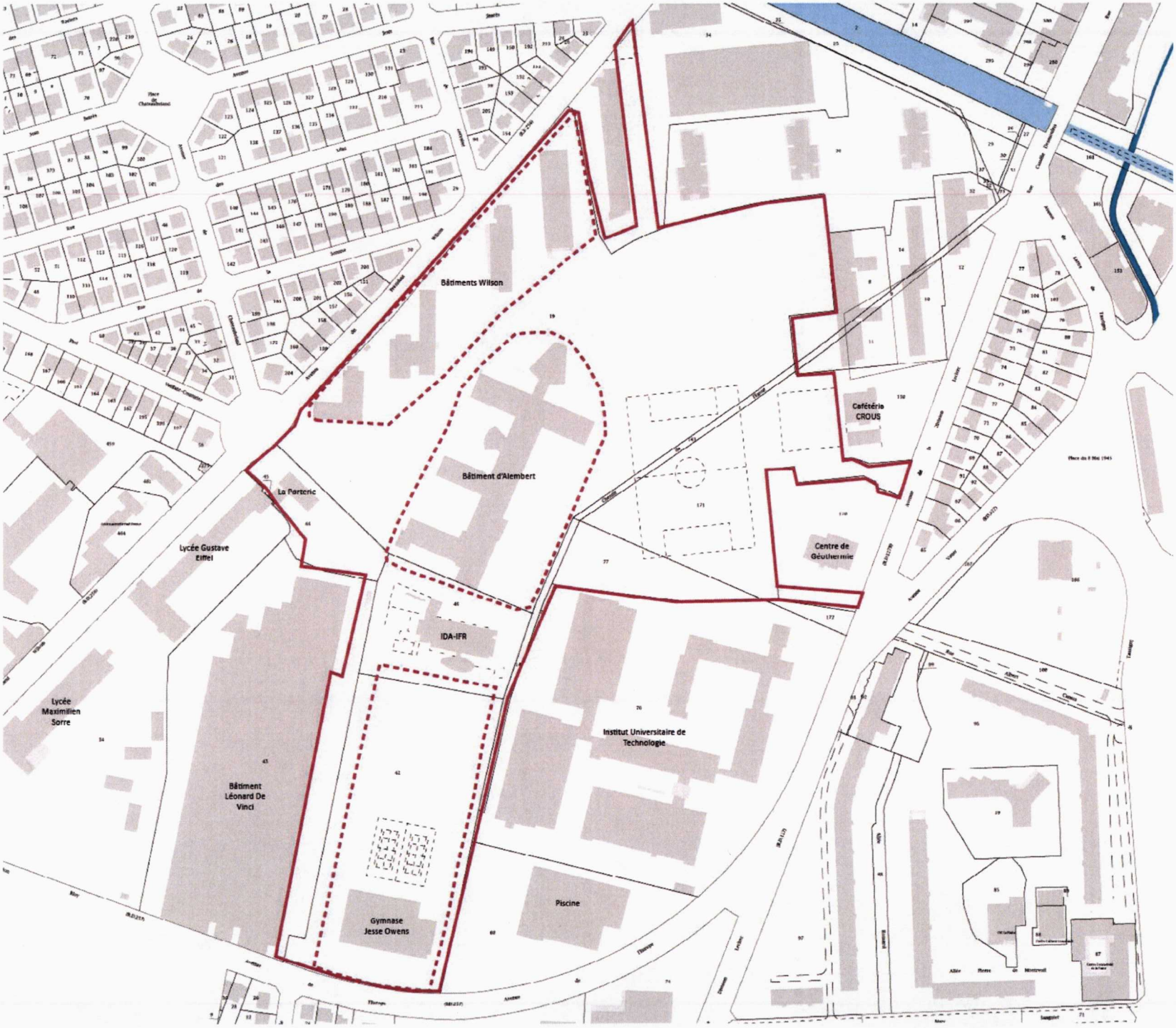
Pièces annexées au projet de Convention de projet urbain partenarial

Annexe 1 : Foncier et périmètre de projet

Annexe 2 : Programme des équipements publics ;

Annexe 3 : Calendrier prévisionnel de réalisation des équipements financés par la convention de PUP.

CAMPUS CACHAN - PÉRIMÈTRE CONCESSION



PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les aménagements et équipements sont réalisés en respectant les normes, DTU et règlementation en vigueur à la date de dépôt de permis de construire ou d'aménagement.

Les équipements publics seront par ailleurs conformes au programme rédigé par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre figurant dans le dossier de consultation ayant permis d'attribuer la présente concession d'aménagement.

Comme le prévoit le traité de concession, les aménagements définitifs seront formalisés dans le cadre de la mise au point des études de maitrise d'œuvre urbaine et paysagère et feront l'objet d'une validation par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre notamment au stade de l'Avant-Projet.

EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

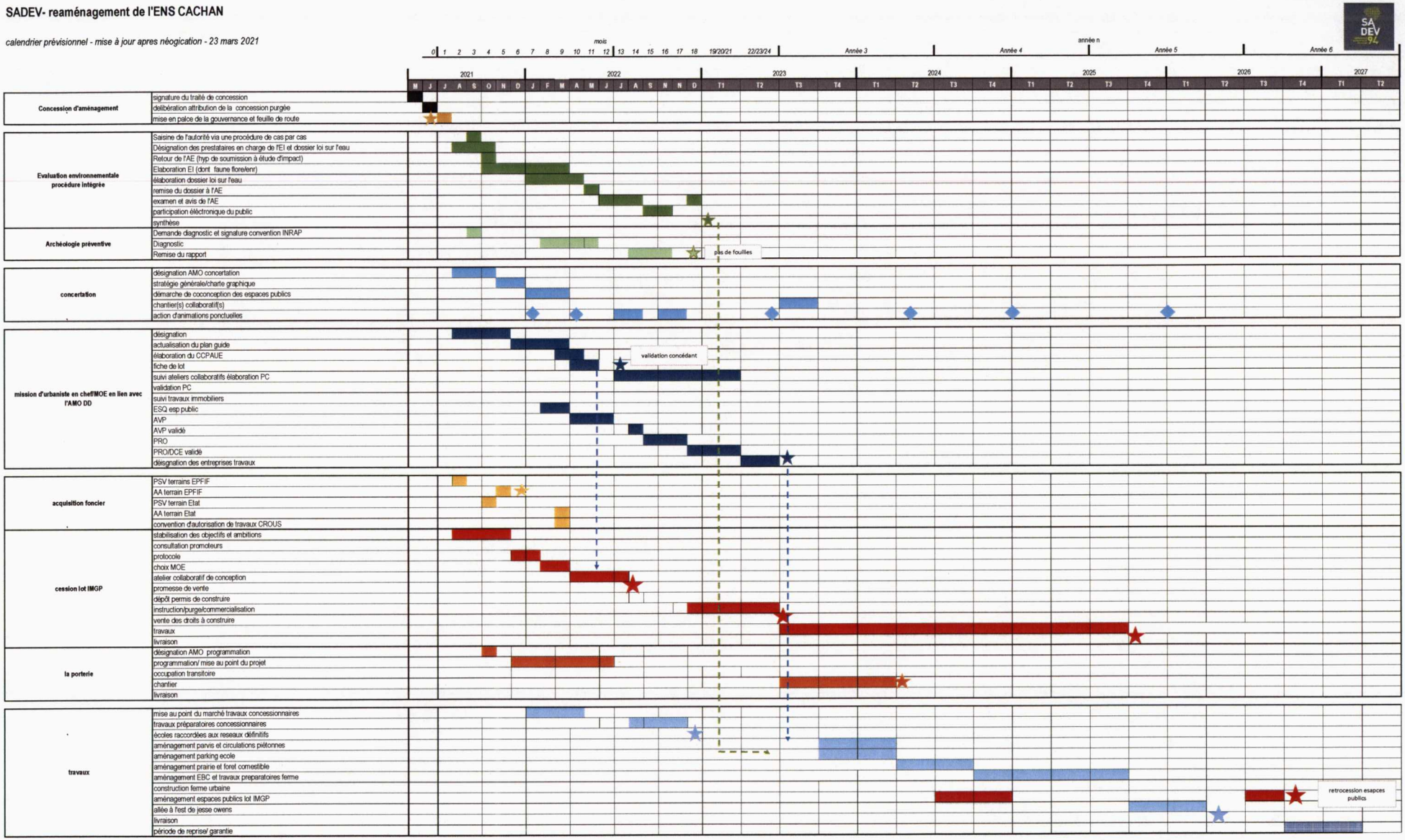
Le traité de concession prévoit la réalisation des espaces publics en infrastructures ci-dessous :

Equipements publics d'infrastructures	Plan de localisation	Surface (m^2)	Traitement pressenti
INCLUS DANS LE PERIMETRE DE CONCESSION			
Cheminements publics	1	18 000 m^2	Allées principales en béton qualitatif, bordées de chainettes pavées grès de part et d'autre Allées secondaires en stabilisé
			Allées bordées de pelouses, bosquets et arbres tiges (dont les arbres existants conservés) Bancs, mobiliers sportifs, éclairage
dont parking paysager	*1bis*	*dont 6 500 m^2*	Voies en enrobé drainant
			Places de stationnement en pavés enherbés
			Pelouses, bosquets et arbres tiges (dont platanes conservés) Protection des troncs, contrôle d'accès véhicules, éclairage
Parvis	2	6 675 m^2	Place en pavés grès
			Pelouses, arbres en cépées et arbres tiges (dont les arbres existants conservés) Vélos : arceaux, station de réparation box sécurisé pour 50 vélos
			Bancs, mobilier d'exposition sciences et arts, éclairage, contrôle d'accès véhicules
Clairière	3	7 030 m^2	Pelouse, arbres en cépées et arbres tiges (dont arbres fruitiers) Ferme urbaine : espaces de maraichages, 4 serres, terrasses Bancs, arceaux vélos, aire de jeux, mobiliers sportifs, arbres en cépées et arbres tiges
Espace boisé classé	4	9 781 m^2	Intervention légère : défrichement et sente en stabilisé

Accusé de réception en préfecture
094-200058014-20210728-2000023-CC
Date de réception préfecture : 29/07/2021

SADEV- reaménagement de l'ENS CACHAN

calendrier prévisionnel - mise à jour apres néogication - 23 mars 2021



Accusé de réception en préfecture
094-200058014-20210728-2000023-CC
Date de réception préfecture : 29/07/2021

GRAND
-ORLY
SEINE
BIÈVRE

Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre

Commune de Cachan

AVENANT n°1 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT CAMPUS CACHAN

Établi en application des articles L.3135-1 du code de la commande publique

Opération d'aménagement CAMPUS CACHAN

AVENANT N°1 A LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par son Président, Monsieur ..., en vertu d'une délibération n° 2022-02-15_2679 du conseil territorial en date du 15 février 2022.

Ci-après dénommé « le Concédant » ou « l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre » ou « l'EPT »

D'UNE PART,

Et

La société dénommée **SADEV94** au capital de 10 099 050 € ayant son siège social à 31 rue Anatole France 94306 Vincennes Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée par Monsieur Christophe Richard, son Directeur Général.

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur » ou « SADEV94 »

D'AUTRE PART.

PREAMBULE

1. Au cours de l'année 2020, l'École Normale Supérieure (ENS), située sur le territoire de la Ville de Cachan, a été relocalisée au sein du campus de Paris-Saclay.

Ce faisant, la Ville et l'EPT ont examiné ensemble les possibilités d'aménagement du site libéré, s'étendant sur 11,6 hectares, inscrit dans un espace plus vaste de 24 hectares, accueillant notamment le lycée de Cachan, les équipements et les logements du CROUS, les bâtiments de l'IUT (université Paris-Sud) et la centrale de géothermie appartenant à la Ville.

Ce site, à proximité immédiate du centre-ville, présente en effet un potentiel d'aménagement majeur pour la Ville et l'EPT et un enjeu de développement urbain de premier plan à l'échelle de la Métropole.

A ce titre, la Ville souhaite notamment inscrire ce site dans le territoire cachanais en l'ouvrant à tous les Cachanais et en favorisant les échanges.

2. Dans ce contexte, le projet d'aménagement du site Campus Cachan a fait l'objet d'études urbaines qui ont été engagées par la Ville en septembre 2017, et par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à compter de mars 2019 et une convention d'intervention foncière à été conclue avec l'EPFIF, propriétaire du site depuis le 15 avril 2019.

Par délibération du 25 février 2020, l'EPT a délibéré pour définir les objectifs poursuivis par cette opération ainsi que les modalités de la concertation.

Précisément, la reconversion du site doit permettre la réalisation d'un campus urbain constitué autour :

- des écoles (EPF, ECAM-EPMI, AIVANCITY et GIM-AFORP) devant s'installer dans des bâtiments existants qui devront être réhabilités à cet effet, pour une rentrée programmée en septembre 2021 et septembre 2022,
- d'un programme de logements mixtes et de commerces,
- d'équipements publics structurants composés d'un gymnase et d'un espace sportif.

Et l'aménagement du site doit répondre aux objectifs suivants :

- Requalifier les espaces communs et renforcer l'ouverture du site.
- Aménager des espaces publics destinés aux habitants et aux étudiants (superficie d'environ 40 000m²).
- Valoriser les qualités paysagères du site et favoriser la présence du végétal.
- Accueillir les écoles dans un campus urbain paysagé.
- Réaliser un programme de logements mixtes et de commerces.

Ces objectifs se traduisent par :

- L'aménagement des espaces publics, des espaces verts et de leurs abords en prenant en compte l'occupation du site par les écoles (occupation à partir de la rentrée 2021) : création d'environ 40 000m² d'espaces publics composés notamment d'environ 6 000 m² de prairie plantée et d'environ 10 000m² d'espace boisé classé préservé.
- La création d'une opération mixte de logements d'environ 20 000 m² de surface de plancher (SDP) (dont au moins 20% de logements sociaux).

Par délibération en date du 26 janvier 2021, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, a tiré le bilan de la concertation préalable à la définition des caractéristiques de l'Opération d'aménagement « *Campus Cachan* ».

3. Le programme de construction ainsi envisagé est d'environ 21 000 m² de surface de plancher (SDP), principalement dédié au logement.

Le programme des équipements comprend :

- Les espaces publics piétons internes au périmètre de la concession, en ce compris le, parvis des écoles, les allées et cheminements, et le raccordement sur les voiries existantes ;
- L'aménagement d'espaces verts qualitatifs en cœur de projet : prairie, ferme urbaine, espaces plantés ;
- La valorisation et préservation de l'Espace Boisé Classé ;
- La création des nouveaux réseaux et la restructuration des réseaux techniques existants nécessaires aux programmes de constructions existants ou à créer situés au sein du périmètre de la concession ;
- La réalisation d'un parking de surface de 120 places.

4. C'est dans ce contexte que l'EPT a décidé :

- Par délibération du conseil territorial en date du 25 février 2020, de lancer la procédure de désignation du Concessionnaire ;
- Par délibération du conseil territorial en date du 31 mai 2021 de désigner la SADEV 94 en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une Concession d'aménagement.

5. Par ailleurs, l'opération d'aménagement implique la réalisation de travaux portant sur des ouvrages relevant en principe de la maîtrise d'ouvrage communale. Pour cette raison, une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage est conclue entre la Ville et l'EPT organisant également le versement par la Ville à l'opération d'une participation au financement de ces équipements publics.

Précisément, par une délibération du conseil municipal en date du 10 février 2022, la commune a décidé d'accorder à la réalisation de l'opération une participation financière d'un montant de 4.201.724 euros HT au titre du financement de ces équipements publics, et d'inscrire à son budget les crédits nécessaires et d'autoriser son Maire à signer, la convention requise à cet effet par l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Par voie de conséquence, le présent avenant a pour objet de modifier le traité de concession pour tenir compte du versement de cette participation qui ne saurait constituer une modification substantielle du contrat, au sens des articles L.3135-1 et R.3135-7 du code de la commande publique.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT

L'article 17 du traité de concession d'aménagement prévoit :

> *« 17.1 En application de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, le montant total de la participation du Concédant est de 4 201 724 euros HT, se décomposant comme suit :*
> - *1 444 669 euros HT au titre de la participation d'équilibre, dont le versement sera échelonné sur 4 années à parts égales à partir de 2022 ;*
> - *2 757 055 € HT au titre des équipements publics.*
>
> *En cas d'obtention de subventions concernant l'opération par l'intervention de l'aménageur conformément à l'article 18 ci-après ou directement des collectivités, celles-ci seront déduites du montant de la participation du Concédant.*
>
> *Toute modification éventuelle de la participation visée au 1er alinéa du présent article donnera lieu à un avenant dans le respect de la réglementation applicable. »*

Dans ce contexte, afin de modifier la participation visée à l'article 17.1 précité, les parties ont convenu de recourir à un avenant, dans le respect de la réglementation applicable et notamment des dispositions de l'article L.3135-1 du code de la commande publique qui prévoit qu'un contrat de concession peut être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence lorsque les modifications ne sont pas substantielles.

ARTICLE 2 - MODIFICATIONS APPORTEES AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement est ainsi modifiée :

2.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 16

L'article 16 est ainsi modifié :

2.1.1. Rédaction initiale de l'article 16 :

> *« Pour assurer une partie du financement des équipements publics, prévus en annexe 4 de la présente concession, une convention de projet urbain partenarial établie conformément aux articles L. 332-11-3 et suivant du code de l'urbanisme est conclue entre l'Aménageur et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.*
> *Le Concédant ayant confié au Concessionnaire la maîtrise d'ouvrage des ouvrages visés à l'annexe n° 4 de la présente Concession d'aménagement, la contribution due par le Concessionnaire au titre de la convention de projet urbain partenarial ne donnera pas lieu à versement d'une participation financière pour ceux des équipements publics qu'il réalise sous sa maîtrise d'ouvrage, le financement de ceux-ci étant directement assuré par lui-même.*
> *Conformément à l'article R. 3135-6 1° du code de la commande publique, il est toutefois expressément convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où, contrairement à ce qui est convenu à l'alinéa précédent, le versement d'une participation financière serait exigé pour le financement des équipements publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire et dont le financement lui incombe en application de la présente Concession d'aménagement et de la convention de projet urbain partenarial, un avenant*

serait conclu afin de prévoir d'une part le versement de cette contribution par le Concessionnaire au Concédant, d'autre part le versement par le Concédant au Concessionnaire d'une participation à l'Opération d'aménagement concédée d'un montant équivalent, en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.
En cas de résiliation de la présente Concession d'aménagement, pour quelque cause que ce soit, la convention de projet urbain partenarial sera résiliée en conséquence sauf décision contraire des Parties. Les dépenses correspondant aux équipements, espaces et ouvrages publics déjà réalisés ou en cours de réalisation ne pourront pas donner lieu à restitution, mais seront traitées selon les stipulations des articles 24 et 25 du présent Contrat. »

2.1.2. Nouvelle rédaction de l'article 16 :

« Pour assurer une partie du financement des équipements publics, prévus en annexe 4 de la présente concession, une convention de projet urbain partenarial établie conformément aux articles L. 332-11-3 et suivant du code de l'urbanisme est conclue entre l'Aménageur et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.
Les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme ne pourront être inclus dans les équipements à financer au titre de la convention de PUP.
La participation due par l'Aménageur au titre de la convention de PUP sera égale à la fraction du coût des équipements publics prévus à l'annexe 4 de la présente concession, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération concédée. »
En cas de résiliation de la présente Concession d'aménagement, pour quelque cause que ce soit, la convention de projet urbain partenarial sera résiliée en conséquence sauf décision contraire des Parties. Les dépenses correspondant aux équipements, espaces et ouvrages publics déjà réalisés ou en cours de réalisation ne pourront pas donner lieu à restitution, mais seront traitées selon les stipulations des articles 24 et 25 du présent Contrat. »

2.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 17.1

L'article 17.1 est ainsi modifié :

2.2.1. Rédaction initiale de l'article 17.1 :

« 17.1 En application de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, le montant total de la participation du Concédant est de 4 201 724 euros HT, se décomposant comme suit :

- *1 444 669 euros HT au titre de la participation d'équilibre, dont le versement sera échelonné sur 4 années à parts égales à partir de 2022 ;*
- *2 757 055 € HT au titre des équipements publics.*

En cas d'obtention de subventions concernant l'opération par l'intervention de l'aménageur conformément à l'article 18 ci-après ou directement des collectivités, celles-ci seront déduites du montant de la participation du Concédant.

Toute modification éventuelle de la participation visée au 1er alinéa du présent article donnera lieu à un avenant dans le respect de la réglementation applicable. »

2.2.2. Nouvelle rédaction de l'article 17.1 :

« 17.1 En application de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, le montant total de la participation du Concédant est de 4 201 724 euros HT versée au titre de sa participation au financement des équipements publics.

En cas d'obtention de subventions concernant l'opération par l'intervention de l'aménageur conformément à l'article 18 ci-après ou directement des collectivités, celles-ci seront déduites du montant de la participation du Concédant.

Toute modification éventuelle de la participation visée au 1er alinéa du présent article donnera lieu à un avenant dans le respect de la réglementation applicable. »

ARTICLE 3 - MODIFICATION DES ANNEXES

L'annexe n°2 annexée au présent avenant et portant *« Bilan prévisionnel d'aménagement et plan de trésorerie »* est modifiée.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES

Toutes les clauses et conditions du traité de concession d'aménagement non modifiées par le présent avenant demeurent applicables dans leur intégralité.

ARTICLE 5 - ANNEXES

Est annexé au présent avenant le « *Bilan prévisionnel d'aménagement et plan de trésorerie* » constituant l'annexe 2 du traité de concession, tel que rédigé pour tenir compte des modifications apportées par l'article 2 du présent avenant.

Fait à Orly, le 14 MARS 2022
En quatre originaux dont deux pour chacune des Parties

Pour Sadev 94,
Le Directeur Général

SADEV 94
31, Rue Anatole France
94306 VINCENNES CEDEX
Tél. : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69
SIRET 341 214 971 00010 - APE 4110 C

Pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre,
Le Président

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

CADRE DE BILAN PREVISIONNEL - CONCESSION D'AMENAGEMENT CAMPUS CACHAN - AVENANT N°1

	DEPENSES	Surfaces Quantité		Ratio Prix unitaire Taux	TOTAL € HT	TOTAL € TTC	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
A	FONCIER, MISE EN ETAT				16 024 651	16 124 304	10 622 343	5 380 479	85 494	17 994	17 994	16 124 305
A1	ACQUISITIONS	53 267 m²			15 284 000	15 284 000	10 302 167	4 981 833	-	-	-	15 284 000
A1a	Acquisition des parcelles EPFIF				10 770 500	10 770 500	7 180 333	3 590 167	-	-	-	10 770 500
	parcelles IMGP	21 784			*10 770 500*	*10 770 500*	*7 180 333*	*3 590 167*				10 770 500
	parcelles ecoles	26 118			-		-					
A1b	Acquisition des parcelles Etat/Région						-					
	- OK 43 en partie	3 385 m²		100,00 €/m²	338 500	338 500	*338 500*					338 500
	- OK 34 en partie	1 980 m²		-	-		-					
A1c	Revalorisation prix pour l'Etat				4 050 000	4 050 000	2 700 000	1 350 000				4 050 000
A1d	Clause d'intéressement				125 000	125 000	83 333	41 667				125 000
A2	FRAIS D'ACQUISITION				370 821	408 475	239 347	115 146	17 994	17 994	17 994	408 475
A2a	Frais de notaire, etc.		0	2,5%	280 850	300 510	203 358	97 152	-	-	-	300 510
A2b	gardiennage securisation			-	89 971	107 965	35 988	17 994	17 994	17 994	17 994	107 965
A3	IMPÔTS ET TAXES				59 830	59 830	44 830	7 500	7 500	-	-	59 830
A3a	Provision impôts fonciers, taxes				30 000	30 000	15 000	7 500	7 500			30 000
A3b	Redevance archéologie préventive	53 267		0,56	29 830	29 830	29 830					29 830
A4	MISE EN ETAT DES SOLS				310 000	372 000	36 000	276 000	60 000	-	-	372 000
A4a	Provision pour démolition, désamiantage, dépollution des sols (hors coût confortement opérations immobilières, hors coût dépollution opérations immobilières) yc MOE -				300 000	360 000	30 000	270 000	60 000			360 000
A4b	Référé préventif				10 000	12 000	6 000	6 000				12 000
B	ETUDES ET AMO			1,9%	520 000	624 000	429 000	91 000	47 000	33 000	24 000	624 000
B1	COORDINATION URBAINE ET PAYSAGERE (au sein de la concession)				100 000	120 000	78 000	24 000	6 000	6 000	6 000	120 000
B2	AMO DEVELOPPEMENT DURABLE				100 000	120 000	48 000	18 000	18 000	18 000	18 000	120 000
B3	HONORAIRES ASSISTANCE JURIDIQUE				30 000	36 000	25 000	5 000	3 000	3 000	-	36 000
B4	GEOMETRE (yc foncier)				30 000	36 000	30 000			6 000		36 000
B5	ETUDES DE SOLS (pollution, hydro géotechnique et fondations, plan de gestion et son suivi)				110 000	132 000	80 000	32 000	20 000			132 000
B6	BUREAUX D'ETUDES EXPERTISE ENR, ENERGIE				90 000	108 000	108 000					108 000
B7	AUTRES ETUDES, AVENANTS				60 000	72 000	60 000	12 000				72 000
C	Travaux de préfiguration des usages				330 000	396 000	-	216 000	180 000	-	-	396 000
C1	installation ferme urbaine	m²		€/m²	150 000	180 000			180 000			180 000
	porterie	600		300 €/m²	180 000	216 000		216 000				216 000
C	COUTS TRAVAUX ESPACES PUBLICS (yc reprise et renforcement réseaux)				7 575 177	9 090 212	513 878	1 007 042	4 794 601	2 024 588	750 103	9 090 212
C1	Parvis	6 675		289 €/m²	1 928 971	2 314 765	462 953	231 477	1 620 336			2 314 765
C2	Prairie	7 030		112 €/m²	787 360	944 832			472 416	472 416		944 832
C3	Espace Boisé Classé	9 781		36 €/m²	353 882	424 659			424 659			424 659
C4	Cheminements	18 000		209 €/m²	3 754 270	4 505 124		675 769	1 802 050	1 351 537	675 769	4 505 124
C5	réseaux					-						-
	révision			3%	204 735	245 681	13 889	27 217	129 584	54 719	20 273	245 681
C6	*TOTAL*	41 486		€/m²	7 029 218	8 435 062	476 842	934 462	4 449 044	1 878 672	696 042	8 435 062
C7	*Aléas*			8,0%	545 959	655 150	37 036	72 580	345 557	145 916	54 061	655 150
D	HONORAIRES TECHNIQUES ET DE MAITRISE D'ŒUVRE				708 890	850 668	414 178	162 479	114 695	82 845	76 472	850 668
D1	HONORAIRES MAITRISE D'ŒUVRE espaces publics et infrastructures (yc. DLE)	Ratio appliqué au coût travaux avec aléas		8,0%	606 014	727 217	363 608	145 443	72 722	72 722	72 722	727 217
D2	AUTRES HONORAIRES TECHNIQUES espaces publics et infrastructures (CT+ SPS + OPC)	Ratio appliqué au coût travaux avec aléas		1,0%	102 876	123 451	50 569	17 035	41 973	10 123	3 751	123 451
E	FRAIS GENERAUX				150 000	180 000	84 000	32 000	32 000	16 000	16 000	180 000
E1	Frais divers, gestion, reprographie				50 000	60 000	24 000	12 000	12 000	6 000	6 000	60 000
E2	Communication/concertation				100 000	120 000	60 000	20 000	20 000	10 000	10 000	120 000
F	FRAIS FINANCIERS				248 725	248 725	248 725	-	-	-	-	248 725
F1	Décomposition frais financiers	Ratio appliqué à l'ensemble des autres dépenses			248 725	248 725	248 725					248 725
G	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE				1 274 282	1 513 855	159 483	680 522	371 622	177 721	124 507	1 513 856
G1	MAITRISE D'OUVRAGE (rémunération, marge)	partie forfaitaire		%	210 000	252 000	72 000	36 000	36 000	36 000	72 000	252 000
		partie variable			1 064 282	1 261 855	87 483	644 522	335 622	141 721	52 507	1 261 856
	ALEAS GENERAUX				250 000	300 000	100 000	100 000	100 000			300 000
	TOTAL DEPENSES			0,83333	27 081 725	29 327 764	12 571 607	7 669 522	5 725 412	2 352 148	1 009 077	29 327 766

	RECETTES		Surfaces Quantité		Ratio Prix unitaire Taux	TOTAL € HT	TOTAL € TTC	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
H	CESSION DE CHARGES FONCIERES					22 880 000	27 456 000	-	27 456 000	-	-	-	27 456 000
	CESSION DE CHARGES FONCIERES	nombre logements	Emprise	SP	Charge foncière	Recette		Recette	Recette	Recette	Recette	Recette	
	Activité			0 m²	500 €/m²	-							
	Commerces			500 m²	0 €/m²	-							
	Logement libre	0		16 000 m²	1 280 €/m²	20 480 000	24 576 000		24 576 000				24 576 000
	Logement social			4 000 m²	600 €/m²	2 400 000	2 880 000		2 880 000				2 880 000
	Equipement (Porterie)			440 m²	0 €/m²	-							
	TOTAL / MOYENNE PRODUITS IMMOBILIERS	0	-	20 940 m²	1 093 €/m²	22 880 000	27 456 000	-	27 456 000	-	-	-	27 456 000
I	PARTICIPATION VILLE / EPT QUOTE PART EQUIPEMENTS PUBLICS DEPASSANT LE BESOIN DES USAGERS					4 201 724	5 042 069	1 660 517	1 260 517	1 260 517	1 067 074	-	5 042 069
	parvis					1 167 022	1 400 427	519 421	350 107	350 107	268 225		1 400 427
I1	campus					1 444 669	1 733 603	433 401	433 401	433 401	433 401		1 733 603
I2	prairie					777 481	932 977	346 043	233 244	233 244	178 694		932 977
I3	ebc					812 552	975 063	361 653	243 766	243 766	186 755		975 063
	TOTAL RECETTES					27 081 724	32 498 069	1 660 517	28 716 517	1 260 517	1 067 074	-	32 498 069
	différentiel de TVA						3 170 305			3 170 305			3 170 305
J	RESULTAT APRES PARTICIPATIONS VILLE / EPT EQUIPEMENTS PUBLICS					-0	-0	-10 911 090	21 046 995	-7 635 200	-1 285 074	-1 009 077	-2
L	RESULTAT FINAL					0	0	-10 911 090	21 046 995	-7 635 200	-1 285 074	-1 009 077	-2

Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2022-02-15_2681

Cachan
Convention de projet urbain partenarial avec la société SADEV 94 dans le cadre du projet d'aménagement Campus Cachan

L'an deux mille vingt-deux, le 15 février à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 09 février 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	P. Tordjman	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		.
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	B. Vermillet	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	C. Vala	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	J. Eugène	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R. Boivin	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Représenté	J. Berenger	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		.
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	AG. Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		.
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben Cheikh	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		.
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	O. Kirouane	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		.
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		.
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	C. Lefebvre	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	JC. Kennedy	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Id Elouali	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	S. Ostermeyer	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L. Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Segura	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 1 siège vacant : Viry-Chatillon			101
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
2642 à 2693	59	36	95

Exposé des motifs

Contexte et objectifs du projet

Par délibération du 25 février 2020 du conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, il a été décidé de confier la réalisation de l'opération d'aménagement Campus Cachan à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement et de lancer la procédure de mise en concurrence.

A l'issue de cette procédure de mise en concurrence, le conseil territorial, par délibération en date du 31 mai 2021 a désigné la société SADEV 94 comme aménageur de l'opération d'aménagement et approuvé la concession d'aménagement établie conformément aux articles L. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme. SADEV 94 a été notifié le 30 juillet 2021.

La reconversion du site doit permettre à terme la réalisation d'un campus urbain constitué autour :

- des écoles (EPF, ECAM-EPMI, AIVANCITY et GIM-AFORP) devant s'installer dans des bâtiments existants qui devront être réhabilités à cet effet, pour une rentrée programmée en septembre 2021 et septembre 2022,
- d'un programme de logements mixtes et de commerces,
- d'équipements publics structurants composés d'un gymnase et d'un espace sportif.

L'aménagement du site doit répondre aux objectifs suivants :

- Requalifier les espaces communs et renforcer l'ouverture du site.
- Aménager des espaces publics destinés aux habitants et aux étudiants.
- Valoriser les qualités paysagères du site et favoriser la présence du végétal.
- Accueillir les écoles dans un campus urbain paysagé.
- Réaliser un programme de logements mixtes et de commerces.

Il est ainsi envisagé un programme de construction d'environ 21 000 m² de surface de plancher (SDP), principalement dédié au logement.

Le programme des équipements publics comprend :

- Les espaces publics piétons internes au périmètre de la concession, en ce compris le parvis des écoles, les allées et cheminements, et le raccordement sur les voiries existantes ;
- L'aménagement d'espaces verts qualitatifs en cœur de projet : prairie, ferme urbaine, espaces plantés ;
- La valorisation et préservation de l'Espace Boisé Classé ;
- La création des nouveaux réseaux et la restructuration des réseaux techniques existants nécessaires aux programmes de constructions existants ou à créer situés au sein du périmètre de la concession ;
- La réalisation d'un parking de surface de 120 places.

Objet de la convention de Projet Urbain Partenarial

Conformément aux dispositions de l'article 16 du traité de concession conclu entre l'EPT et la SADEV 94, afin d'assurer une partie du financement des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du site à aménager, une convention de projet urbain partenarial doit être établie conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme et conclue entre la SADEV94 et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Périmètre de la Convention

Le périmètre d'application de la présente Convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la convention. Il correspond aux terrains classés en secteur UCa dans le périmètre de la concession d'aménagement.

Equipements concernés

Le programme des équipements publics dont le besoin est entrainé par le projet d'aménagement « Campus Cachan » est listé à l'annexe 2 de la convention. Il s'agit de l'aménagement de :

- Cheminements publics dont parking paysager
- Parvis
- Clairière (prairie, forêt comestible et agriculture urbaine) ;
- Espace Boisé Classé

Répartition de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics et calendrier prévisionnel

Conformément à l'article 3 de la concession d'aménagement, l'aménageur réalisera sous sa maîtrise d'ouvrage les équipements publics conformément au planning prévisionnel annexé à la présente convention de projet urbain partenarial.

Répartition des prises en charge du coût des équipements publics

Le coût prévisionnel total des équipements publics de l'article 5 de la convention est estimé à 8 284 067 € HT composé comme suit :

- 7.575.177 € HT au titre du coût des travaux nécessaires à la réalisation des espaces publics ;
- 708.890 € HT au titre des honoraires techniques et de maîtrise d'œuvre.

La participation due par l'Aménageur est égale à la fraction du coût des équipements publics cités ci-dessus, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération d'aménagement Campus Cachan.

En d'autres termes, seules les dépenses correspondant aux équipements publics répondant aux besoins des habitants et usagers des constructions du site « Campus Cachan », seront pris en charge par l'aménageur, le reste de leur financement faisant l'objet de participations de la part de la Ville et de l'EPT.

Ces équipements publics devant être ouverts à l'ensemble des Cachanais - en créant notamment un espace boisé ouvert sur la Ville - afin de respecter le principe de lien direct et de proportionnalité du financement des équipements publics, le montant total de la participation de SADEV à leur financement est fixé à 49,28 %.

En conséquence, le montant de la participation à la charge de l'Aménageur s'élève à titre prévisionnel à 4 082 343 € HT.

Les équipements publics en cause excédant les seuls besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération d'aménagement Campus Cachan, la Ville participera également à leur financement à hauteur de 50,72 %, soit 4 201 724 € HT.

Sur avis favorable du Conseil municipal de Cachan en date du 10 février 2022, il est proposé au Conseil territorial d'approuver le projet de convention de projet urbain partenarial et ses annexes tel qu'annexé à la présente.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-4 et suivants, L. 332-11-3 ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération n°2020-02-25_1804 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 février 2020 définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable au projet d'aménagement du site Campus Cachan ;

Vu la délibération n°2020-02-25_1805 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 février 2020 lançant la procédure de consultation pour désigner un concessionnaire en charge de la réalisation du projet d'aménagement Campus Cachan ;

Vu la délibération n°2021-01-26_2223 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 tirant le bilan de la concertation préalable au projet d'aménagement Campus Cachan ;

Vu la délibération n°2021-05-31_2359 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 31 mai 2021 désignant la SADEV 94 comme concessionnaire d'aménagement et approuvant la concession d'aménagement ;

Vu le traité de concession conclu entre l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la SADEV 94 signé le 12 juillet 2021 ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 février 2022 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 février 2022 approuvant la convention de transfert de maitrise d'ouvrage pour la réalisation et le financement des équipements publics communaux ;

Vu le projet de projet de convention de projet urbain partenarial et ses annexes tel que joint en annexe ;

Considérant la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière d'aménagement ;

Considérant que conformément à l'article 16 du traité de concession, il convient de conclure avec la SADEV 94 une convention de projet urbain partenarial afin d'assurer une partie du financement des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du site à aménager ;

Sur avis favorable du conseil municipal de Cachan en date du 10 février 2022 ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de convention de projet urbain partenarial et ses annexes à conclure entre l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la SADEV 94 pour l'opération Campus Cachan, tel qu'annexé à la présente.

2. Autorise le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, ou toute personne habilitée, à signer ledit contrat et tout document afférent.

3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale l'environnement, de l'aménagement et des transports.

4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).

5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 95

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 21 février 2022 ayant été affichée le 21 février 2022

A Vitry-sur-Seine, le 21 février 2022
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre

Commune de Cachan

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
OPERATION D'AMENAGEMENT « CAMPUS CACHAN »

Établie en application des articles L. 332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme

ENTRE :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par son Président, Monsieur Michel LEPRETRE, en vertu d'une délibération n° … du conseil territorial en date du ….

Ci-après dénommé « le Concédant » ou « l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre » ou « l'EPT »

D'UNE PART,

Et

La société dénommée SADEV94 au capital de 10 099 050 € ayant son siège social à 31 rue Anatole France 94306 Vincennes Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée par Monsieur Christophe Richard, son Directeur Général.

Ci-après dénommé « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur » ou « SADEV94 »

D'AUTRE PART.

PROJET

Préambule

1. Au cours de l'année 2020, l'École Normale Supérieure (ENS), située sur le territoire de la Ville de Cachan, a été relocalisée au sein du campus de Paris-Saclay.

Ce faisant, la Ville et l'EPT ont examiné ensemble les possibilités d'aménagement du site libéré, s'étendant sur 11,6 hectares, inscrit dans un espace plus vaste de 24 hectares, accueillant notamment le lycée de Cachan, les équipements et les logements du CROUS, les bâtiments de l'IUT (université Paris-Sud) et la centrale de géothermie appartenant à la Ville.

Ce site, à proximité immédiate du centre-ville, présente en effet un potentiel d'aménagement majeur pour la Ville et l'EPT et un enjeu de développement urbain de premier plan à l'échelle de la Métropole.

A ce titre, la Ville souhaite notamment inscrire ce site dans le territoire cachanais en l'ouvrant à tous les Cachanais et en favorisant les échanges.

2. Dans ce contexte, le projet d'aménagement du site Campus Cachan a fait l'objet d'études urbaines qui ont été engagées par la Ville en septembre 2017, et par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à compter de mars 2019 et une convention d'intervention foncière à été conclue avec l'EPFIF, propriétaire du site depuis le 15 avril 2019.

Par délibération du 25 février 2020, l'EPT a délibéré pour définir les objectifs poursuivis par cette opération ainsi que les modalités de la concertation.

Précisément, la reconversion du site doit permettre la réalisation d'un campus urbain constitué autour :

- des écoles (EPF, ECAM-EPMI, AIVANCITY et GIM-AFORP) devant s'installer dans des bâtiments existants qui devront être réhabilités à cet effet, pour une rentrée programmée en septembre 2021 et septembre 2022,
- d'un programme de logements mixtes et de commerces,
- d'équipements publics structurants composés d'un gymnase et d'un espace sportif.

Et l'aménagement du site doit répondre aux objectifs suivants :

- Requalifier les espaces communs et renforcer l'ouverture du site.
- Aménager des espaces publics destinés aux habitants et aux étudiants (superficie d'environ 40 000m²).
- Valoriser les qualités paysagères du site et favoriser la présence du végétal.
- Accueillir les écoles dans un campus urbain paysagé.
- Réaliser un programme de logements mixtes et de commerces.

Ces objectifs se traduisent par :

- L'aménagement des espaces publics, des espaces verts et de leurs abords en prenant en compte l'occupation du site par les écoles (occupation à partir de la rentrée 2021) : création d'environ 40 000m² d'espaces publics composés notamment d'environ 6 000 m² de prairie plantée et d'environ 10 000m² d'espace boisé classé préservé.
- La création d'une opération mixte de logements d'environ 20 000 m² de surface de plancher (SDP) (dont au moins 20% de logements sociaux).

PROJET

Par délibération en date du 26 janvier 2021, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, a tiré le bilan de la concertation préalable à la définition des caractéristiques de l'Opération d'aménagement « *Campus Cachan* ».

3. Le programme de construction ainsi envisagé est d'environ 21 000 m² de surface de plancher (SDP), principalement dédié au logement.

Le programme des équipements comprend :

- Les espaces publics piétons internes au périmètre de la concession, en ce compris le, parvis des écoles, les allées et cheminements, et le raccordement sur les voiries existantes ;
- L'aménagement d'espaces verts qualitatifs en cœur de projet : prairie, ferme urbaine, espaces plantés ;
- La valorisation et préservation de l'Espace Boisé Classé ;
- La création des nouveaux réseaux et la restructuration des réseaux techniques existants nécessaires aux programmes de constructions existants ou à créer situés au sein du périmètre de la concession ;
- La réalisation d'un parking de surface de 120 places.

4. C'est dans ce contexte que l'EPT a décidé :

- Par délibération du conseil territorial en date du 25 février 2020, de lancer la procédure de désignation du Concessionnaire ;
- Par délibération du conseil territorial en date du 31 mai 2021 de désigner la SADEV 94 en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une Concession d'aménagement.

5. Conformément aux dispositions de l'article 16 du traité de concession conclu entre l'EPT et la SADEV 94, afin d'assurer une partie du financement des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du site à aménager, une convention de projet urbain partenarial doit être établie conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme - reproduit ci-dessous - et conclue entre l'Aménageur et l'EPT.

> *« I.- Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.*
>
> *II.- Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.*
>
> *Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.*

PROJET

III.- Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.»

C’est l’objet de la présente convention.

PROJET

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente Convention de projet urbain partenarial établie conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme vise à organiser les conditions de financement par l'Aménageur des équipements publics nécessaires aux besoins des usagers et occupants du site à aménager dans le cadre de l'opération d'aménagement « Campus Cachan », concédée à la SADEV 94 par délibération du conseil territorial du 31 mai 2021.

ARTICLE 2 – ARTICULATION AVEC LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La présente Convention est indissociable de la concession d'aménagement conclue pour la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « *Campus Cachan* ».

En cas de résiliation de la concession d'aménagement, pour quelque cause que ce soit, la présente Convention sera résiliée en conséquence, sauf décision contraire des Parties, selon les conditions de l'article 17.

En cas de modification de la concession d'aménagement, la présente Convention sera adaptée pour être mise en adéquation avec la concession d'aménagement, selon les conditions de l'article 13.

ARTICLE 3 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente Convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

Il correspond aux terrains classés en secteur UCa dans le périmètre de la concession d'aménagement.

ARTICLE 4 – DEFINITION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Conformément à l'article 1er de la concession d'aménagement, la surface totale de plancher à développer dans le cadre de l'opération d'aménagement est d'environ 21 000 m² dont :

- 20 000 m² d'habitat diversifié
- 500 m² de locaux à usages commerciaux ou d'activités adaptées au site
- 440 m² de locaux à reconvertir dans une programmation à définir (Porterie)

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS DONT LE BESOIN EST ENTRAINE PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT « CAMPUS CACHAN »

Afin de permettre la réhabilitation du site « *Campus Cachan* », il sera nécessaire de réaliser le programme des équipements publics défini à l'annexe n° 2 de la présente Convention.

Les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme ne pourront être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PLANNING PREVISIONNEL

Les équipements publics mentionnés à l'article 5 seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur conformément au planning prévisionnel annexé à la présente convention (Annexe 3).

ARTICLE 7 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'AMENAGEUR

Le coût prévisionnel total des équipements publics de l'article 5 est estimé à **8 284 067 € HT** composé comme suit :

- 7.575.177 € HT au titre du coût des travaux nécessaires à la réalisation des espaces publics ;
- 708.890 € HT au titre des honoraires techniques et de maîtrise d'œuvre.

La participation due par l'Aménageur est égale à la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 5, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération d'aménagement CAMPUS CACHAN.

En d'autres termes, seules les dépenses correspondant aux équipements publics répondant aux besoins des habitants et usagers des constructions du site « Campus Cachan », seront pris en charge par l'aménageur, le reste de leur financement faisant l'objet de participations de la part de la Ville et de l'EPT.

Et ces équipements publics devant être ouverts à l'ensemble des Cachanais - en créant notamment un espace boisé ouvert sur la Ville - afin de respecter le principe de lien direct et de proportionnalité du financement des équipements publics, le montant total de la participation de SADEV à leur financement est fixé à **49,28 %.**

En conséquence, le montant de la participation à la charge de l'Aménageur s'élève à titre prévisionnel à **4 082 343 € HT** ainsi qu'il est déterminé à l'annexe n° 2 de la concession d'aménagement.

Les équipements publics en cause excédant les seuls besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération d'aménagement CAMPUS CACHAN, la Ville participera également à leur financement à hauteur de **50,72 %,** soit **4 201 724 € HT,** conformément à la Convention de transfert de maîtrise ouvrage pour la réalisation et le financement des équipements publics communaux approuvée le …

ARTICLE 8 - MODALITES DE PAIEMENT

8.1 – La participation identifiée à l'article 7 sera acquittée par SADEV 94 sous forme de contribution financière dans le cadre de la concession d'aménagement lui ayant été confiée.

8.2 – Conformément à l'article R. 3135-6 1° du code de la commande publique, en cas de substitution à SADEV 94 d'un nouveau concessionnaire, il est convenu entre les Parties que le versement d'une participation financière serait exigé de la part du nouvel aménagement substitué.

Les modalités de versement de la contribution par le nouvel aménageur et son échéancier devront être définies par avenant.

ARTICLE 9 – MODALITES DE REALISATION DES EQUIPEMENTS

Les équipements, espaces et ouvrages publics visés par la présente Convention seront réalisés et remis à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ou à la Ville dans le respect des stipulations de la Concession d'aménagement, et notamment ses articles 8 à 12.

ARTICLE 10 - TRANSFERT DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le transfert de la concession d'aménagement à un autre aménageur, dans les conditions prévues par la Concession d'aménagement, emportera transfert au bénéfice du nouvel aménageur des droits et obligations prévus par la présente Convention.

ARTICLE 11 - EXONERATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage rappelées à l'article 18 ci-après ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

Les autres taxes et contributions d'urbanisme resteront dues dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 12 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les obligations nées de la présente Convention pourront être modifiées pour tenir compte des évolutions affectant les conditions de réalisation de l'opération d'aménagement concédée (modification du programme des équipements publics, évolution du calendrier de réalisation…). Ces modifications seront constatées par un avenant.

Il en ira de même dans l'hypothèse où le programme des équipements publics tel que décrit précédemment devrait présenter des différences suite aux procédures devant, le cas échéant, être mises en œuvre au titre des articles L. 123-1 et suivants et L. 126-1 du Code de l'environnement, ou en raison d'une prescription administrative.

ARTICLE 13 - LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Melun.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'Aménageur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 14 - ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

PROJET

ARTICLE 15 - EFFETS

La signature de la présente Convention ne préjuge pas des délais d'instruction des demandes d'autorisations administratives qui seront en tant que de besoin déposées par l'Aménageur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de l'instruction de ces demandes.

Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 16 - RESILIATION

Ainsi qu'il l'est stipulé à l'article 16 de la Concession d'aménagement, en cas de résiliation de cette dernière, pour quelque cause que ce soit, la présente Convention de projet urbain partenarial sera résiliée en conséquence sauf décision contraire des Parties.

Les dépenses correspondant aux équipements, espaces et ouvrages publics déjà réalisés ou en cours de réalisation ne pourront pas donner lieu à restitution, mais seront traitées selon les stipulations des articles 24 et 25 de la Concession d'aménagement.

ARTICLE 17 - FORMALITES DE PUBLICITE

Conformément aux articles R. 332-25-1 et R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme, la Convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté affichée en pendant un mois. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, en son siège
- pour l'Aménageur, en son siège social

Fait à …

Le

En 2 exemplaires originaux

Les parties :

L''Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre	L'Aménageur

PROJET

Pièces annexées au projet de Convention de projet urbain partenarial

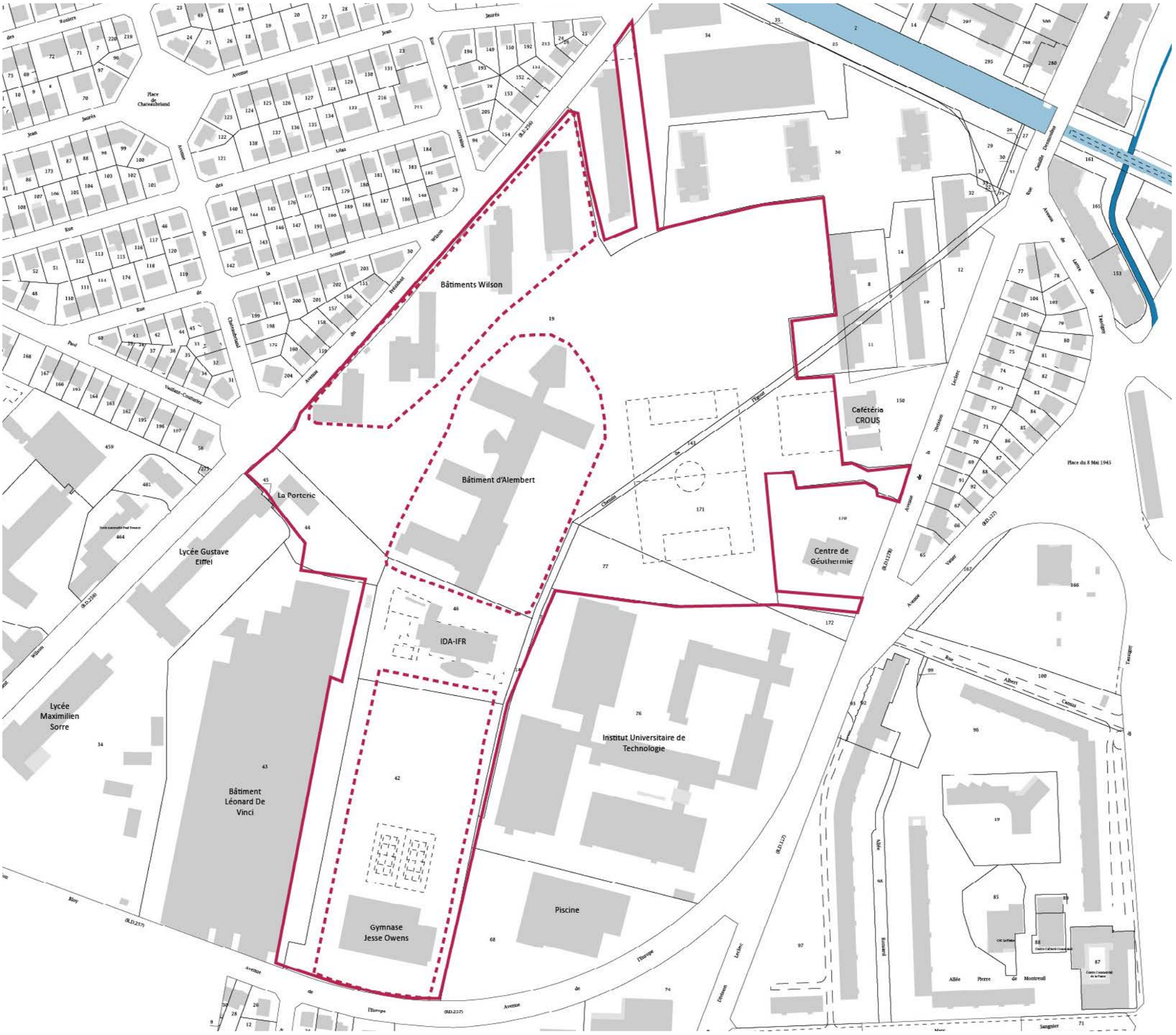
Annexe 1 : Foncier et périmètre de projet

Annexe 2 : Programme des équipements publics ;

Annexe 3 : Calendrier prévisionnel de réalisation des équipements financés par la convention de PUP.

PROJET

CAMPUS CACHAN - PÉRIMÈTRE CONCESSION



PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les aménagements et équipements sont réalisés en respectant les normes, DTU et règlementation en vigueur à la date de dépôt de permis de construire ou d'aménagement.

Les équipements publics seront par ailleurs conformes au programme rédigé par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre figurant dans le dossier de consultation ayant permis d'attribuer la présente concession d'aménagement.

Comme le prévoit le traité de concession, les aménagements définitifs seront formalisés dans le cadre de la mise au point des études de maitrise d'œuvre urbaine et paysagère et feront l'objet d'une validation par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre notamment au stade de l'Avant-Projet.

EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

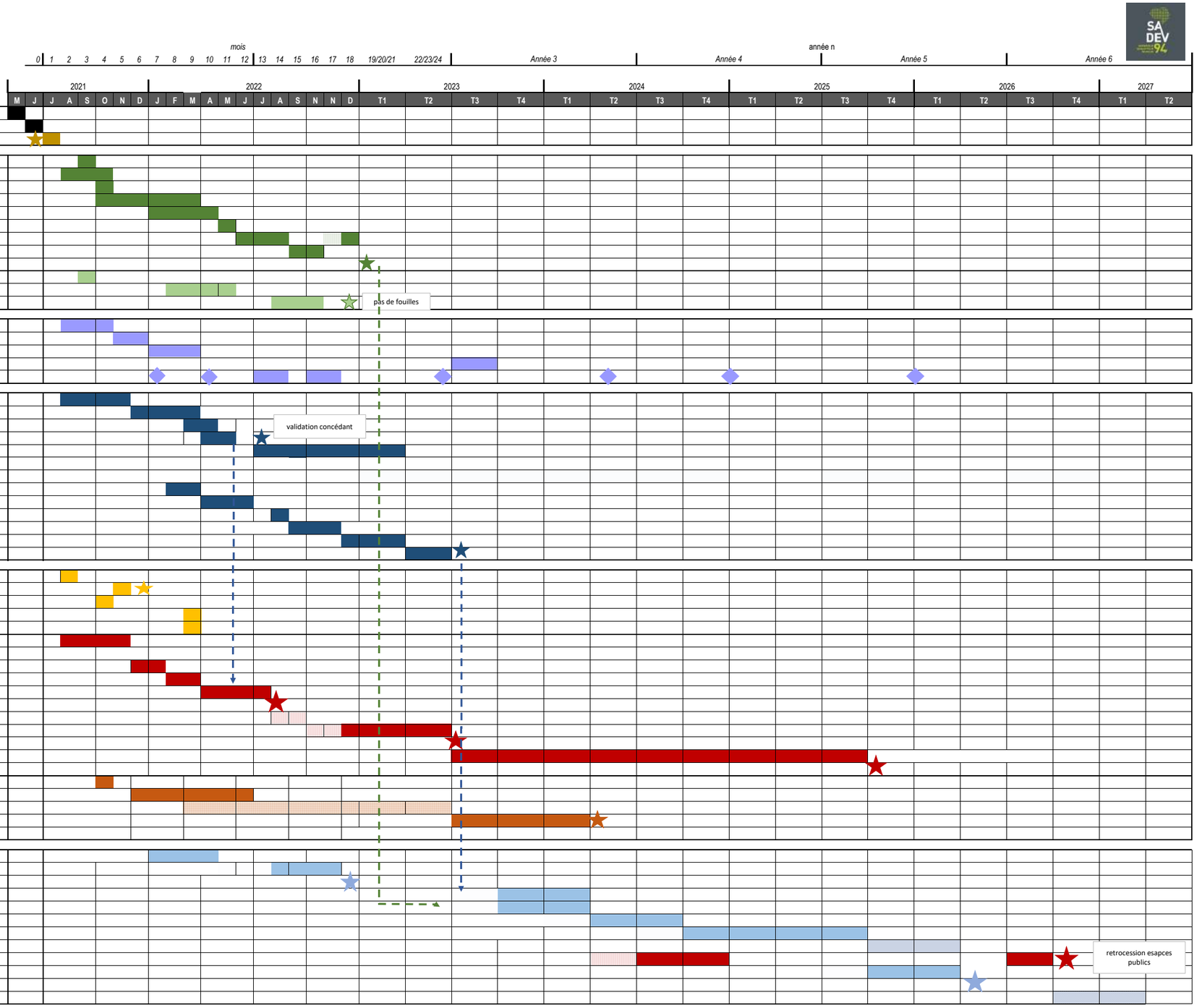
Le traité de concession prévoit la réalisation des espaces publics en infrastructures ci-dessous :

Equipements publics d'infrastructures	Plan de localisation	Surface (m²)	Traitement pressenti
INCLUS DANS LE PERIMETRE DE CONCESSION			
Cheminements publics	1	18 000 m²	Allées principales en béton qualitatif, bordées de chainettes pavées grès de part et d'autre Allées secondaires en stabilisé
			Allées bordées de pelouses, bosquets et arbres tiges (dont les arbres existants conservés) Bancs, mobiliers sportifs, éclairage
dont parking paysager	*1bis*	*dont 6 500 m²*	Voies en enrobé drainant
			Places de stationnement en pavés enherbés
			Pelouses, bosquets et arbres tiges (dont platanes conservés) Protection des troncs, contrôle d'accès véhicules, éclairage
Parvis	2	6 675 m²	Place en pavés grès
			Pelouses, arbres en cépées et arbres tiges (dont les arbres existants conservés) Vélos : arceaux, station de réparation box sécurisé pour 50 vélos
			Bancs, mobilier d'exposition sciences et arts, éclairage, contrôle d'accès véhicules
Clairière	3	7 030 m²	Pelouse, arbres en cépées et arbres tiges (dont arbres fruitiers) Ferme urbaine : espaces de maraichages, 4 serres, terrasses Bancs, arceaux vélos, aire de jeux, mobiliers sportifs, arbres en cépées et arbres tiges
Espace boisé classé	4	9 781 m²	Intervention légère : défrichement et sente en stabilisé

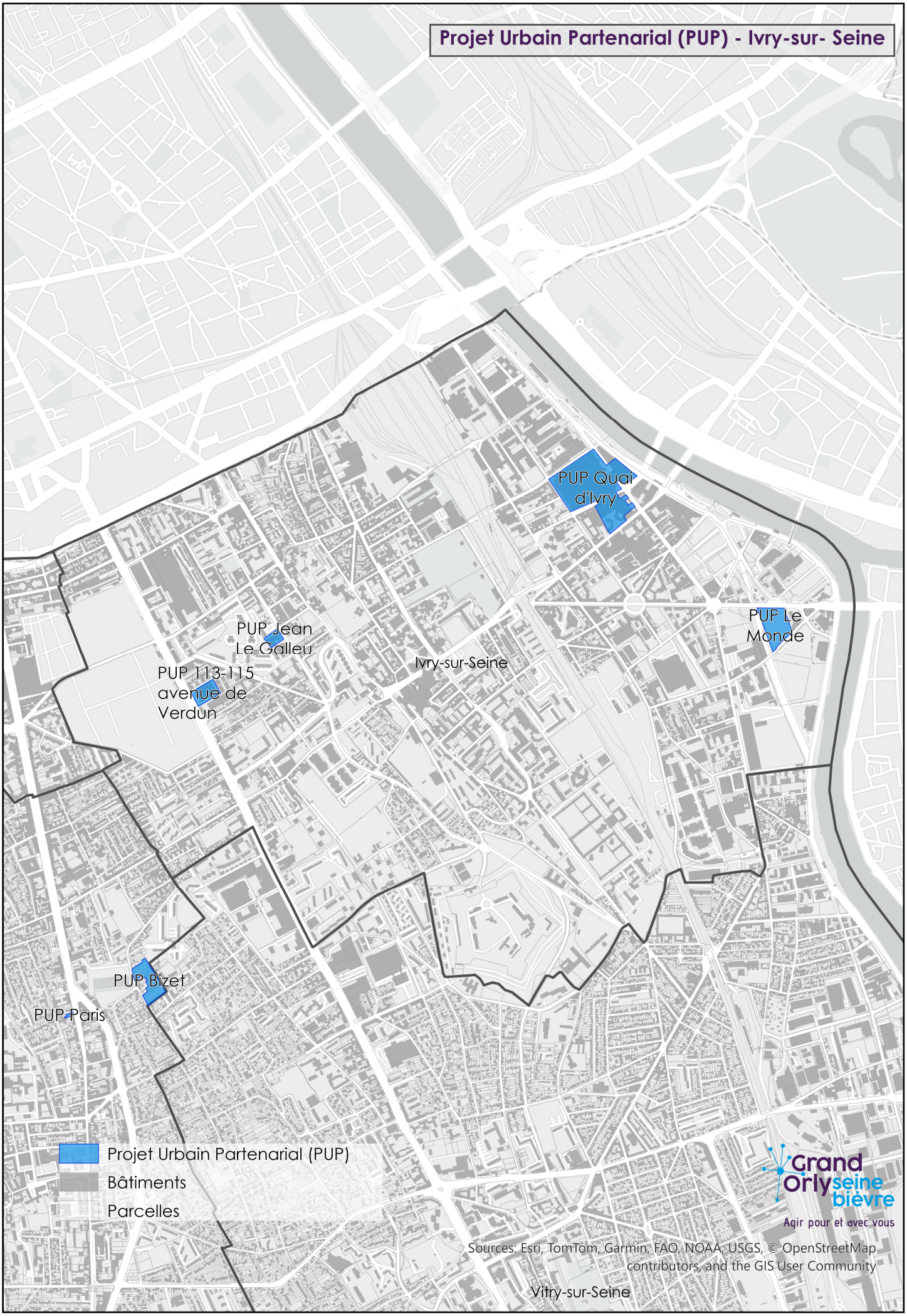
Accusé de réception en préfecture
094-200058014-20210728-2000023-CC
Date de réception préfecture : 29/07/2021

SADEV- reaménagement de l'ENS CACHAN

calendrier prévisionnel - mise à jour apres néogication - 23 mars 2021



Accusé de réception en préfecture
094-200058014-20210728-2000023-CC
Date de réception préfecture : 29/07/2021


Projet Urbain Partenarial (PUP) - Ivry-sur- Seine
PUP Quai d'Ivry
PUP Le Monde
PUP Jean Le Galleu
PUP 113-115 avenue de Verdun
Ivry-sur-Seine
PUP Bizet
PUP Paris
Projet Urbain Partenarial (PUP)
Bâtiments
Parcelles
Grand Orly seine bièvre
Agir pour et avec vous
Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community
Vitry-sur-Seine

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE :

L'établissement Public Grand Orly Seine Bièvre
Représentée par Monsieur Michel LEPRETRE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil territorial en date du 14 février 2023,

Ci-après dénommé « *la Collectivité* »

D'une première part,

ET :

La commune d'Ivry-sur-Seine, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Philippe BOUYSSOU, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2020,

Ci-après dénommée « *la Commune* »

D'une deuxième part,

ET :

La société dénommée SCCV IVRY VERDUN 113, représentée par son gérant la SNC Cogedim Paris Métropole, elle-même représentée par Florence Gervais, Directrice Régionale,

Ci-après dénommées « *le Constructeur* »

D'une troisième part

Ci-après dénommées ensemble les Parties.

FG

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les modalités de la prise en charge financière correspondant aux besoins en équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération de construction ci-après décrite sise 113/115 Avenue de Verdun (ci-après le « ***Site*** ») en plus de ses équipements propres. Le projet s'implante sur l'assiette foncière composée des parcelles cadastrales S 183, d'une superficie de 7455 m².

Dans le cadre d'une consultation initiée par le propriétaire, les opérateurs immobiliers COGEDIM Paris Métropole et ER CREA, associés de la SSSC Ivry Verdun 113, ont manifesté un intérêt pour la réalisation, sur le site, d'une opération immobilière mixte et ont été retenus comme opérateurs en charge du programme immobilier.

Le Site, anciennement propriété de la SCI Ivry Park, dernièrement occupé par les activités de Point P du Groupe Saint-Gobain, dont il est locataire, a fait l'objet d'une vente entre la SCI Ivry Park et SCCV IVRY VERDUN 113 le 26 décembre 2022. Cette vente prévoit une libération des lieux au plus tard le 30 mars 2024, en lien avec le déplacement de l'activité sur une opération en cours de livraison à Vitry-sur-Seine. Un protocole tripartite entre le vendeur, l'acquéreur et la société Point P SAS Division Ile de France prévoit une résiliation anticipée amiable du bail commercial prenant effet le 30 mars 2024.

La Commune a accompagné le processus d'élaboration d'un projet de reconversion du site accueillant des locaux à usages de bureaux et d'activités commerciales, au cœur du quartier en mutation couvert par la ZAC du Plateau. Etant précisé que le Site ne fait pas partie du périmètre de la ZAC du Plateau.
Cette mutation du 113 Verdun est souhaitable, en raison de la livraison des logements de la ZAC du Plateau, alors que le quartier avait été conçu avec un collège et une esplanade devant les logements sociaux. En effet, l'occupation actuelle d'une activité en milieu urbain dense occasionne des nuisances pour les habitants (nuisances importantes liées au bruit, aux poussières, ...). De plus, le mur de clôture situé le long de la rue Olympe de Gouges présente un aspect peu qualitatif et ne permet pas un aménagement complet et définitif de la voie publique.

Suite à la volonté du département de construire un collège sur le site de Chaussinand au lieu du terrain du 113-117 Verdun, la procédure de d'utilité publique (DUP) obtenue pour un collège a été abandonnée.

Ainsi, au cours des années 2019/2022, un partenariat a été engagé avec le propriétaire du terrain, représenté par M. Teboul (SCI Ivry Park) puis par le promoteur lauréat pour définir une constructibilité et un bilan financier comprenant le financement des équipements publics générés par l'opération.

La mutation et la densification du site ont impliqué la modification du Plan Local d'Urbanisme, pour lever l'emplacement réservé instauré jusque-là en prévision de la réalisation du Collège et pour définir un gabarit urbain permettant la réalisation de ce programme.

Aussi, une procédure de modification simplifiée n°7 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Ivry-sur-Seine, a été engagée, par le Président de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) par arrêté n°A2021-595 en date du 1er juillet 2021. Le Conseil territorial du 28 juin 2022 a pris acte du bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme d'Ivry-sur-Seine et approuvé la modification simplifiée n°7 du PLU.

69

L'opération immobilière globale projetée prévoit la réalisation d'un programme global prévisionnel de construction de 20 175 m² de surface de plancher comprenant 95 logements familiaux, dont 66 logements locatif sociaux, un foyer avec services comprenant 364 chambres, environ 2000 m² de commerce et 700 m² de locaux artisanaux. (Ci-après le « ***Programme de Construction*** »). Il est ici précisé, à titre indicatif, que le calendrier prévisionnel de réalisation de du Programme de Construction s'inscrit dans un cadre fiscal impliquant que l'opération comportant au moins 75% de logement soit réalisée dans les quatre ans de l'acquisition du foncier.

Le Programme de Construction au regard de son importance, nécessite, en plus de ses équipements propres, du fait de l'arrivée de nouveaux habitants et actifs, des besoins particuliers en matière d'équipements publics scolaires.

La prise en charge financière correspondant aux besoins des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par le Programme de Construction, a conduit les Parties à envisager la signature d'une convention de projet urbain partenarial, dans le cadre des dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention constitue une convention de projet urbain partenarial (PUP) régie par les dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R. 332-25-1, R. 332-25-2 et R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme.

Elle a pour objet de déterminer les conditions et modalités de prise en charge par le Constructeur, au sein du périmètre déterminé à l'article 2 ci-après, d'une partie du coût des équipements publics nécessités par le Programme de Construction.

Elle sera exécutoire, une fois signée par l'ensemble des Parties, à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par la Collectivité des mesures de publicité prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre de la présente convention du projet urbain partenarial est délimité sur le plan figurant en Annexe 1 des présentes.

ARTICLE 3 : PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

L'opération immobilière globale projetée dans le périmètre du PUP prévoit la réalisation d'un Programme de Construction d'environ 20 175 m² de surface de plancher de la construction comprenant prévisionnellement :

- 95 logements familiaux ;
- une résidence foyer de 364 chambres (logements en co-living). Cette résidence comporte 315 logements de 1 pièce, 21 logements de 2 pièces, 12 logements de 3 pièces, 6 logements de 5 pièces et 10 logements de 6 pièces ;
- environ 2000 m² de commerce ;
- environ 700 m² de locaux artisanaux.

Il est ici précisé, à titre indicatif, que la réalisation de cette opération devrait être achevée d'ici la fin 2026.

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Les équipements publics générés par le Programme de Construction (participation pour la réalisation d'un équipement scolaire) sont représentés sur le plan figurant en Annexe 2 des présentes (plan masse ZAC Gagarine Truillot).

Une nouvelle école doit être réalisée sur la ZAC Gagarine Truillot et l'école Joliot-Curie située en centre-ville doit également faire l'objet d'une extension pour accueillir de nouvelles classes et élèves. Aussi la réponse aux besoins en classes supplémentaires générés par l'opération sur le site du 113-1215 Verdun s'effectuera via la nouvelle école de Gagarine, permettant d'adapter la carte scolaire à l'échelle de la ville et d'accueillir les élèves générés par l'opération.

4.1.- Nature des équipements publics

Le Programme de Construction impacte la réalisation d'un équipement public scolaire.

Le Programme de Construction totalise 95 logements familiaux En prenant en compte un ratio de 0,4 enfant par ménage en âge d'être scolarisé en maternelle et élémentaire, le nombre d'enfants à scolariser en maternelle et élémentaire dans ce secteur augmentera de 38 enfants environ.

Ainsi, sur la base de 28 enfants par classe, le projet nécessite la réalisation de 1,36 classe supplémentaire (arrondi à 1,4 classe), du fait de l'arrivée de nouveaux enfants en âge d'être scolarisés sur le secteur.

4.2- Coût des équipements publics

Les équipements publics susvisés seront réalisés par la Commune.
Le coût d'une classe est estimé à 1 154 411 euros espaces annexes compris.

ARTICLE 5 : PART DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS MIS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

Le coût de réalisation de l'équipement scolaire pris en charge par le Constructeur :

Le coût de réalisation des 1,4 salles de classe supplémentaires, entièrement financées par le Constructeur, est évalué à 1 616 176 € correspondant à un montant de 1 154 411 euros par classe + espaces annexes.

Ce montant est ferme et définitif.

Les Parties conviennent que les éventuelles subventions et aides au financement dont pourrait bénéficier la Commune seront affectées à la part du coût de l'équipement qu'elle supporte et ne viendront aucunement modifier le montant des participations dues par le Constructeur.

FS

Equipement public	Maître d'ouvrage	Coût des équipements	Part du Coût prise en charge par le Constructeur
1,4 Salles de classes	Commune ou Aménageur de la ZAC Gagarine	1 154 411 euros par classe soit au total de 1 616 176 euros	100% soit 1 616 176 euros

Au regard des principes ci avant exposés, le coût total des équipements publics mis à la charge du Constructeur est évalué à 1 616 176 € somme forfaitaire et non révisable, pour une opération immobilière de 95 logements familiaux.

ARTICLE 6 : ECHEANCIER ET MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS

Les participations seront versées selon les modalités suivantes :

- Paiement n°1 : 50% à la DROC du Programme de Construction ; ces 50% seront payés par le Constructeur à la Commune dans les 10 jours du dépôt de la DROC du Programme de Construction ;
- Paiement n°2 : 50% sera établi au dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux de la construction ; ces 50% seront payés par le Constructeur à la Commune dans les 10 jours du dépôt de la DDACT du Programme de Construction.

ARTICLE 7 : ECHEANCIER DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'achèvement du groupe scolaire Gagarine Truillot est prévu au 2eme trimestre 2026 (18 mois de chantier), pour une ouverture en septembre 2026. Cet échéancier permettra d'accueillir les nouveaux élèves issus des constructions situées au 113 avenue de Verdun, dont la livraison est prévue fin 2026 ou début 2027.

Les salles de classes réalisées par la Collectivité au titre de la présente convention devront être en état d'accueillir des élèves au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme. En fonction de l'évolution de la carte scolaire, il est entendu que l'accueil physique des élèves ne se fera pas nécessairement dans le nouveau groupe scolaire.

En cas de retard de livraison des équipements publics financés par la PUP au-delà de la date d'échéance prévue ci-avant, les parties s'engagent à se rencontrer pour l'établissement d'un éventuel avenant.

ARTICLE 8 : REVISION DU MONTANT DES PARTICIPATIONS

En cas de modification du Programme de Construction relative au nombre de logements, les Parties se rencontreront en vue d'apprécier les éventuelles conséquences de ses modifications sur les besoins en équipements publics et de reconsidérer le cas échéant, dans les conditions ci-après définies, le montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur.

Pour l'équipement scolaire, les Parties reconsidéreront le nombre d'élèves à scolariser par le calcul suivant : nombre de logement x 0,4 = nombre d'enfants à scolariser. Le nombre de classe à réaliser sera déterminé en divisant le nombre ainsi fixé par 28 (28 enfants par classe).

FS

En cas de modification du montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur, un avenant à la présente convention sera régularisé entre les Parties.
Les Parties conviennent que le montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur ne sera reconsidéré que s'il a pour effet de modifier la part du cout des équipements publics à la charge du Constructeur de plus de 5%.
La Commune reconnait qu'elle ne pourra plus réclamer au constructeur une augmentation ou diminution du montant pris en charge par le Constructeur au-delà de deux mois suivant la DAACT du Programme de Construction.

En cas de non réalisation de l'équipement, la Commune s'engage à restituer l'éventuelle participation versée par le constructeur.

ARTICLE 9 : EXONERATION DE LA PART COMMUNALE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les constructions édifiées dans le périmètre du projet urbain partenarial seront exonérées du paiement de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 : SUBSTITUTION

Le Constructeur s'engage, dans l'hypothèse où il viendrait à céder à des tiers les terrains lui appartenant situés dans le périmètre du PUP, avec l'accord exprès de la Commune, à se substituer lesdits tiers dans les termes de la présente convention.

Cette substitution justifiera la conclusion d'un avenant.
Dans l'hypothèse où la Commune viendrait à refuser le ou les tiers substitués, celle-ci s'engage à motiver son refus par de justes motifs. La Commune ne pourra s'opposer à la substitution si elle se fait au profit de sociétés détenue par le Constructeur à hauteur de 50% au moins.

ARTICLE 11 : PUBLICITE

11.1 Après sa signature par les Parties, la présente convention, accompagnée des documents graphiques qui lui sont annexés, sera, conformément à l'article R. 332-25-1 du code de l'urbanisme, tenue à la disposition du public au siège de l'EPT et en mairies d'Ivry-sur-Seine.

11.2 Conformément à l'article R. 332-25-2 du même code, la mention de la signature de la présente convention ainsi que du lieu où il peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie et publiée au recueil des actes administratifs de l'Etat

ARTICLE 12 : DATE D'EFFET ET DUREE

La convention de Projet Urbain Partenarial prendra effet à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par la Commune des mesures de publicité prévues à l'article R 332-25-2 du code de l'urbanisme.
Elle expirera à la date de constatation de l'achèvement des équipements publics réalisés par la Commune et du versement des participations correspondantes par le Constructeur.

ARTICLE 13 : INSCRIPTION AU REGISTRE DES TAXES ET CONTRIBUTIONS D'URBANISME

Conformément à l'article L.332-29 du code de l'urbanisme, la nature, le montant ou la valeur des contributions exigées dans le cadre du présent avenant seront portés sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme selon les modalités définies à l'article R.332-41 du même code.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan du Périmètre de PUP
Annexe 2 : Programme de travaux
Annexe 3 : Emplacement de l'équipement public

Fait à Ivry-sur-Seine
le 09 MAI 2023

La Collectivité
M. Michel LEPRÊTRE
Président du Territoire GOSB

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

La Commune
M. Philippe BOUYSSOU
Maire

MAIRIE D'IVRY-SUR-SEINE (Val-de-Marne)

Le Constructeur
SCCV IVRY VERDUN 113
Florence Gervais, Directrice Régionale,
SNC Cogedim Paris Métropole

SCCV IVRY VERDUN 113
87 Rue de Richelieu
75002 PARIS
920 923 893 RCS PARIS
APE 4110D

Annexe 1 : plan du périmètre de PUP

Annexe 2 : Programme de travaux

Annexe 3 : Emplacement de l'équipement public



Annexe 1 Plan du périmètre de Projet urbain partenarial (PUP)

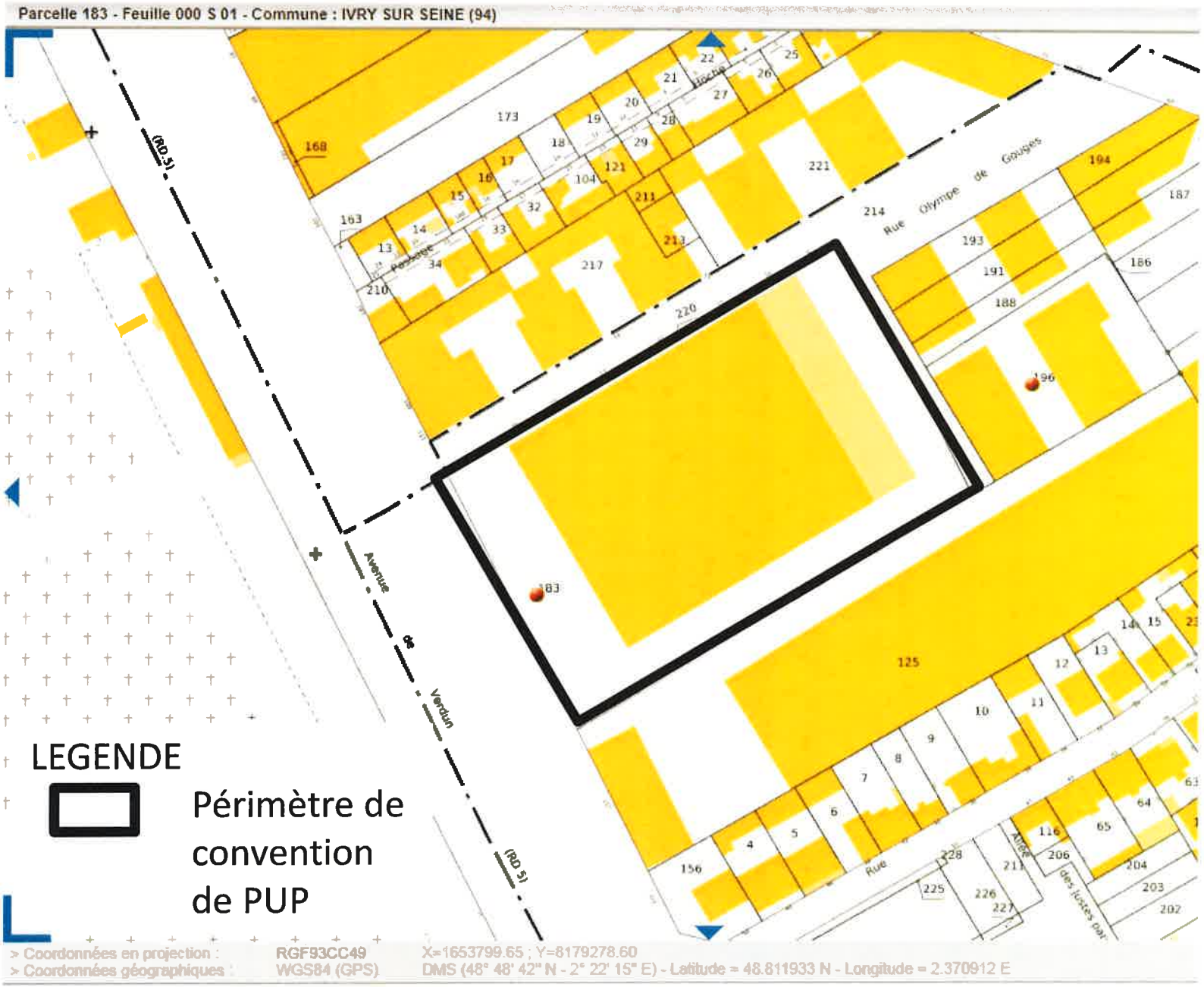


Tableau des surfaces : Programme

N° espace	SECTEURS et espaces	SU (m2) unitaire	Nbre espaces	SU (m2) totale
A - ECOLES : POLES D'ACCUEIL GENERAL				
A01	*Hall d'accueil avec sas*	*50*	*1*	*50*
A02	*Hall - Espace d'exposition*	*25*	*1*	*25*
A03	*Sanitaires du public*	*4*	*2*	*8*
A04	*Sanitaires des adultes Maternelle / Elémentaire*	*4*	*4*	*16*
				99
	Pôle d'accueil du public :	***50***		
A05	Bureau d'accueil / loge	15	1	15
A06	Espace poussettes	15	1	15
A07	Bureau du Psychologue	20	1	20
	Pôle de direction :	***40***		
A08	Bureau de direction Maternelle / Elémentaire	15	2	30
A09	Archives - réserves Maternelle / Elémentaire	5	2	10
	Pôle Enseignants et personnels :	***165***		
A10	Salle de travail Maternelle	50	1	50
A11	Salle de travail Elémentaire	75	1	75
A12	Réserves / fournitures Maternelle / Elémentaire	20	2	40
	Pôle des salles partagées :	***305***		
A13	Salle Polyvalente	65	1	65
A14	Salle de soutien	30	3	90
A15	Salle Vidéo - BCD	150	1	150
				560
		TOTAL	**24**	**659**
B - ECOLES : POLES ECOLE MATERNELLE				
B01	*Sanitaires / salle de propreté*	*32*	*1*	*32*
B02	*Sanitaires de proximité des Petits*	*5*	*2*	*10*
B03	*Sanitaires de proximité des Grands*	*6*	*3*	*18*
B04	*Sanitaires des adultes*	*4*	*2*	*8*
				68
	Pôle des "petits" / Pôle des "Moyens" et "Grands"	***630***		
B05	Salle de classe	65	10	650
B06	Salle de repos	90	2	180
	Pôle des espaces partagés	***275***		
B07	Salle de motricité	125	1	125
B08	Salle de jeux	125	1	125
B09	Réserves des jeux de cour	20	1	20
B10	Réserve technique sur cour	5	1	5
				1 105
		TOTAL	**24**	**1 173**
C - ECOLES : POLES ECOLE ELEMENTAIRE				
C01	*Sanitaires des Filles*	*35*	*1*	*35*
C02	*Sanitaires des Garçons*	*35*	*1*	*35*
C03	*Sanitaires de proximité*	*6*	*3*	*18*
C04	*Sanitaires des adultes*	*4*	*2*	*8*
				96
	Pôle des salles dédiées :	***990***		
C05	Salle de classe	65	15	975
C06	Dépôt	5	3	15
	Pôle des espaces partagés	***80***		
C07	Salle d'arts Plastiques	65	1	65
C08	Réserves des jeux de cour	10	1	10
C09	Réserve technique sur cour	5	1	5
				1 070
		TOTAL	**28**	**1 166**
D - ECOLES : POLES DU "PERISCOLAIRE"				
D01	*Hall - Espace de pointage - Casiers des animateurs*	*20*	*1*	*20*
D02	*Salle de propreté*	*12*	*1*	*12*
D03	*Sanitaires des Filles*	*10*	*1*	*10*
D04	*Sanitaires des Garçons*	*10*	*1*	*10*
D05	*Sanitaires des adultes*	*4*	*2*	*8*
				60
	Pole de direction :	***25***		
D06	Bureau de direction	20	1	20
D07	Archives - réserves	5	1	5
	Pole Maternelle / Elémentaire :	***437***		
D08	Salle d'activités	65	6	390
D09	Dépôt de fournitures	25	1	25
D10	Vestiaire des animateurs	22	1	22
				462
		TOTAL	**16**	**522**

FS

Tableau des surfaces : Programme

N° espace	SECTEURS et espaces	SU (m2) unitaire	Nbre espaces	SU (m2) totale
E - RESTAURANT SCOLAIRE : POLES PUBLICS				
E01	*Hall - lavabos Maternelle*	*15*	*1*	*15*
E02	*Hall - lavabos Elémentaire*	*15*	*1*	*15*
E03	*Sanitaires de propreté*	*5*	*1*	*5*
E04	*Sanitaires des Filles*	*10*	*1*	*10*
E05	*Sanitaires des Garçons*	*13*	*1*	*13*
E06	*Sanitaires des adultes*	*4*	*2*	*8*
				66
	Pole Salles à manger :	***566***		
E07	Salle à manger Maternelle	250	1	250
E08	Salle à manger Elémentaire	216	1	216
E09	Zone de self-Service	50	1	50
E10	Salle de vie - salle des commensaux	50	1	50
	Pôle service :	***80***		
E11	Zone de service Maternelle	15	1	15
E12	Zone de dépose plateaux - tri Elémentaire	9	2	18
E13	Laverie	30	1	30
E14	Local déchets tampon	12	1	12
E15	Local d'entretien	5	1	5
				646
		TOTAL	**17**	**712**
F - RESTAURANT SCOLAIRE : POLES PRIVATIFS				
F01	*Hall de réception - décartonage - stockage amont*	*14*	*1*	*14*
F02	Sanitaires des agents	4	2	8
				22
	Pôle Cuisine :	***75***		
F03	Légumerie	10	1	10
F04	Zone de réchauffage	50	1	50
F05	Local poubelles - Bio-déchets	15	1	15
	Pôle Réserves :	***76***		
F06	Local poubelles - Déchets solides - Emballages	14	1	14
F07	Réserves sèches	8	1	8
F08	Réserves produits d'entretien	10	1	10
F09	Stockage vaisselle propre	10	1	10
F10	Réserves produits jetables	8	1	8
F11	Buanderie	6	1	6
F12	Bureau Responsable de site	20	1	20
	Pôle Agents :	***31***		
F13	Vestiaires Agents Femmes	21	1	21
F14	Vestiaires Agents Hommes	4	1	4
F15	Douches Agents	3	2	6
				182
		TOTAL	**17**	**204**
G - ENTRETIEN & TECHNIQUE				
G01	*Transformateur*	*20*	*1*	*20*
G02	*Sous-station Chauffage Urbain*	*30*	*1*	*30*
G03	*Local TGBT*	*8*	*2*	*16*
G04	*Local GTC / onduleur*	*8*	*1*	*8*
G05	*Local Fibre Optique*	*8*	*1*	*8*
G06	*Local répartiteurs CF*	*4*	*8*	*32*
G07	*Local répartiteurs cf*	*8*	*4*	*32*
G08	*Ascenseur*	*4*	*5*	*20*
G09	*Monte-charge*	*4*	*2*	*8*
G10	*Local ventilation*	*90*	*1*	*90*
G11	*Local eau*	*6*	*1*	*6*
				270
G12	GS : Local de ménage RdC	15	1	15
G13	GS : Local de ménage d'étage	15	3	45
G14	GS : Local poubelles	15	1	15
G15	GS : Local 2 roues	25	1	25
				100
		TOTAL	**33**	**370**
	TOTAL SU annexe (en m2) :			***681***
	TOTAL SU nette (en m2) :			**4 125**
	TOTAL SU brute (en m2) :		**159**	**4 806**

Tableau des surfaces : Programme

N° espace	SECTEURS et espaces	SU (m2) unitaire	Nbre espaces	SU (m2) totale
SDO	***H - CIRCULATIONS***	SU de réf.	%	***S circ.***
757	*Secteur A - Ecoles : Pôles d'Accueil Général*	*659*	*15*	*98*
1 524	*Secteur B - Ecoles : Pôles Maternelle*	*1 173*	*30*	*351*
1 515	*Secteur C - Ecoles : Pôles Elémentaire*	*1 166*	*30*	*349*
652	*Secteur D - Ecoles : Pôles Périscolaire*	*522*	*25*	*130*
818	*Secteur E - Restaurant Scolaire : Pôles Publics*	*712*	*15*	*106*
234	*Secteur F - Restaurant Scolaire : Pôles Privatifs*	*204*	*15*	*30*
462	*Secteur G - Techniques & Entretien*	*370*	*25*	*92*
5 962	**TOTAL**	4 806	**24**	**1 156**
5 500	SDO hors LT	4 806		
	I - PREAUX & VOLUMES ASSIMILES			
I01	*Préau Elémentaire*	*225*	*1*	*225*
I02	*Abri 2 roues enfants et parents*	*95*	*1*	*95*
	TOTAL		**2**	**320**
	TOTAL SDO sans préaux :			**5 962**
	TOTAL SDO avec préaux :			**6 282**
	J - COURS & ESPACES ASSIMILÉS			
J01	*Parvis Groupe Scolaire 25 classes*	*375*	*1*	*375*
J02	*Cour Maternelle (10 classes)*	*1 100*	*1*	*1 100*
J03	*Cour Elémentaire (15 classes)*	*1 600*	*1*	*1 601*
	TOTAL			**3 076**
	Estimation SHO sans préaux :			**7 453**
	Estimation SHO avec préaux :			**7 853**


Nouveau Groupe Scolaire
LÉGENDE
ZAC GAGARINE TRUILLOT
LOGEMENT
ACCESSION
SOCIAL
BUREAUX
EQUIPEMENT
RdC-R+4
EQUIPEMENT ESPACE EXTERIEUR
EQUIPEMENT EN RDC
COMMERCES EN RDC
RUE DESCARTES
RUE PASCAL
RUE CLAUDE GUY
RUE DU COLOMBIER
VILLA BAC
RUE FOUILLOUX
RUE MARAT

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20230216-DEL20230216_27-DE
Date de télétransmission : 23/02/2023
Date de réception préfecture : 23/02/2023

Conseil municipal

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 16 FÉVRIER 2023

OBJET : **URBANISME**
27) 113/115, avenue de Verdun - Point P
Projet Urbain Partenarial (PUP)

IVRY s/SEINE
Mairie Esplanade Georges Marrane
94205 Ivry-sur-Seine Cedex Département du Val-de-Marne
T (33) 01 49 60 25 08 F (33) 01 49 60 25 88

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20230216-DEL20230216_27-DE
Date de télétransmission : 23/02/2023
Date de réception préfecture : 23/02/2023

ETAT DE PRESENCE POINT 27

Nombre de membres composant le Conseil.....	**49**
Nombre de Conseillers en exercice.....	**49**
Présents.....	**32**
Absents représentés.....	**15**
Absents excusés.....	**2**
Absents non excusés.	**0**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS, LE SEIZE FÉVRIER à DIX-NEUF HEURES TRENTE, le Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine s'est réuni en assemblée sous la présidence de Monsieur Philippe BOUYSSOU, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été adressée le 10 février 2023 conformément à la procédure prévue par l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

ETAT DE PRESENCE POINT 27

PRESENTS

M. BOUYSSOU, Maire

Mme BERNARD, M. BUCH, Mme CHOUAF, Mme FREIH BENGABOU, M. GASSAMA, Mme KIROUANE, Mme LERUCH, M. MARCHAND, Mme MISSLIN, M. OURABAH-BERTOUT, M. PECQUEUX, M. PRIEUR, M. QUINET, M. SPIRO, adjoints au Maire

Mme BLONDET, Mme BOULKROUN, Mme DORRA, Mme HALLAF-ISAMBERT, Mme KAAOUT, Mme LALANDE, Mme LE FRANC, Mme MEDEVILLE, Mme RAER, M. AUBRY, M. BADI, M. BOUILLAUD, M. FOURDRIGNIER, M. HARDOUIN, M. MALHEIRO, M. MASTOURI, M. SEBKHI, conseillers municipaux.

ABSENTS REPRESENTES

M. RHOUMA, Adjoint au Maire, représenté par M. QUINET,
Mme MEDDAS, Conseillère municipale, représentée par Mme CHOUAF,
M. MOKRANI, Conseiller municipal, représenté par Mme MISSLIN,
Mme OUDART, Adjointe au Maire, représentée par Mme BERNARD,
Mme PIERON, Adjointe au Maire, représentée par M. SPIRO,
Mme DIARRA, Conseillère municipale, représentée par M. OURABAH-BERTOUT,
Mme GILIS, Conseillère municipale, représentée par Mme BLONDET,
Mme OUABBAS, Conseillère municipale, représentée par M. AUBRY,
Mme BOUFALA, Conseillère municipale, représentée par Mme KIROUANE,
M. DANSOKO, Conseiller municipal, représenté par M. GASSAMA,
M. KHALED, Conseiller municipal, représenté par Mme LERUCH,
M. FAVIER, Conseiller municipal, représenté par Mme MEDEVILLE,
M. GUESMI, Conseiller municipal, représenté par M. MASTOURI,
Mme MACALOU, Conseillère municipale, représentée par M. PRIEUR,
Mme SEBAIHI, Conseillère municipale, représentée par Mme FREIH BENGABOU.

ABSENTS EXCUSES

M. BAMBA, Conseiller municipal,
M. MRAIDI, Conseiller municipal.

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20230216-DEL20230216_27-DE
Date de télétransmission : 23/02/2023
Date de réception préfecture : 23/02/2023

Lesquels forment la majorité des membre en exercice et peuvent valablement délibérer en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20230216-DEL20230216_27-DE
Date de télétransmission : 23/02/2023
Date de réception préfecture : 23/02/2023

IVRY s/SEINE

URBANISME
27) 113/115, avenue de Verdun - Point P
Projet Urbain Partenarial (PUP)

LE CONSEIL,

vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29, L.5211-9 et L. 5211-10 et L.5219-2 et suivants,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.134-2, L.134-9, R.102-3-10°, L.332-11-3 et L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3,

vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvres, dont le siège est à Vitry-sur-Seine,

vu l'avis de la commission d'aménagement,

vu la délibération n° 2022-06-28-2861 du 28 juin 2022 du Conseil de Territoire de l'établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT GOSB) approuvant la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ivry-sur-Seine,

considérant que le projet de convention de projet urbain partenarial permet le financement de la réalisation des 1,4 salles de classe supplémentaires d'un groupe scolaire,

considérant que la commune est destinataire des équipements financés,

vu la convention de Projet urbain partenarial, ci-annexée,

DELIBERE
Adopté à la majorité
par 43 voix pour, 4 abstentions

ARTICLE 1 : EMET un avis favorable au projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la ville d'Ivry-sur-Seine et la SCCV IVRY VERDUN 113, et AUTORISE Monsieur le Maire à la signer.

ARTICLE 2 : DEMANDE au conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre de donner un avis favorable au projet de convention de PUP et à son périmètre.

ARTICLE 3 : PRECISE que la présente convention, accompagnée des documents graphiques qui lui sont annexés, sera, conformément aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du code de l'urbanisme, tenue à la disposition du public au siège de l'EPT et à la Mairie à d'Ivry-sur-Seine puis affichée pendant un mois en Mairie et publiée au recueil des actes administratifs de l'Etat

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20230216-DEL20230216_27-DE
Date de télétransmission : 23/02/2023
Date de réception préfecture : 23/02/2023

ARTICLE 4: DIT que les recettes en résultant seront constatées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE
LE
RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 22/02/2023

Chaîne d'intégrité du document :
13 12 DB B7 A3 68 22 13 A8 91 67 F1 E6 C5 DB E8
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52089

Accusé de réception en préfecture
094-200058014-20230214-2023-02-14_3075-DE
Date de télétransmission : 17/02/2023
Date de réception préfecture : 17/02/2023

Etablissement Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 février 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2023-02-14_3075

Ivry-sur-Seine – Approbation de la convention de projet urbain partenarial avec SNC Cogedim Paris Métropole dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC du Plateau

L'an deux mille vingt-trois, le 14 février à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 8 février 2023. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. GAUDIN	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme VALA	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Représenté	M. BEN-MOHAMED	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme VERMILLET	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. VIC	P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	M. TEILLET	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	M. SAC	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	Mme EUGENE	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme CHAVANON	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	Mme NOWAK	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. TRAORE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Représenté	Mme AMKIMEL	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	Mme KACIMI	P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent (2)		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Absent		
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Chaîne d'intégrité du document :
13 12 DB B7 A3 68 22 13 A8 91 67 F1 E6 C5 DB E8
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52089

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	Mme KABBOURI	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	M. BENETEAU	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BENBETKA	P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	M. MOKRANI	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	Mme SOURD	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. BEUCHER	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Absent		
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. GRILLON	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme SOW	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent (1)	M. LIPIETZ (2)	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme LINEK	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Absent		
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme GAULIER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. BOURDON	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Représenté	M. ID ELOUALI	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Absente		
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	Mme BENSARSA-REDA	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	Mme DEXAVARY	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. KENNEDY	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	M. GROUSSEAU (2)	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	Mme CAPELO	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme SPANO	P

(1) jusqu'à la délibération 3059
(2) à partir de la délibération 3060

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
3046 à 3059	62	31	93
3060 à 3080	62	33	95

Chaîne d'intégrité du document :
13 12 DB B7 A3 68 22 13 A8 91 67 F1 E6 C5 DB E8
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52089

Exposé des motifs

Au cœur de la ZAC du Plateau, la Commune d'Ivry-sur-Seine accompagne un projet de reconversion d'un site situé au 113-115 avenue de Verdun qui accueille des locaux à usages de bureaux et d'activités commerciales (occupé par Point P) et qui ne fait pas partie du périmètre de la ZAC.

La commune souhaite que ce site mute pour supprimer les nuisances induites par l'occupation actuelle (bruit, poussières), non compatibles avec la livraison de logements neufs sur la ZAC du Plateau.

Dans un premier temps, le Département du Val de Marne projetait sur ce site de construire un collège, pour lequel la commune a procédé à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU), avec notamment la création d'un emplacement réservé.

Suite à l'abandon du projet de collège, la municipalité a dû revoir l'aménagement du secteur, modifier à nouveau le PLU pour lever l'emplacement réservé et abandonner la déclaration publique (DUP).

Ainsi, lors de sa séance du 30 juin 2021, le Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine a donné un avis favorable aux propositions de modification et a sollicité, à nouveau, l'établissement public Grand-Orly Seine Bièvre afin qu'il engage une septième procédure de modification du Plan local d'urbanisme permettant de détailler les règles d'implantation du bâti sur ce site, de dégager des espaces ouverts, dont un jardin en pleine terre d'environ 2000 m² (modification approuvé au conseil territorial du 28 juin 2022).

1 – Le choix d'un projet Urbain Partenarial

Le changement de destination de ce terrain (suppression de l'emplacement réservé pour collège) puis la modification de la constructibilité rendue possible par modification du Plan Local d'Urbanisme n°7 génère néanmoins de nouveaux besoins en équipements de superstructure.

En effet, les sociétés COGEDIM et ER Crea projettent à horizon 2026 une opération immobilière sur le site de l'ancien collège, avec la réalisation d'un Programme de Construction de 20 175 m² de surface de plancher de la construction comprenant :

- 95 logements familiaux,
- Une résidence foyer de 364 chambres (logements en co-living) réparties sur 315 logements de 1 pièce, 21 logements de 2 pièces, 12 logements de 3 pièces, 6 logements de 5 pièces et 10 logements de 6 pièces.
- Environ 2000 m² de commerces
- Environ 700 m² de locaux artisanaux.

Ce programme nécessite la réalisation d'un équipement public scolaire. Avec 95 logements familiaux projetés et considérant un ratio de 0,4 enfant par ménage en âge d'être scolarisé en maternelle et élémentaire, le nombre d'enfants à scolariser en maternelle et élémentaire dans ce secteur augmentera de 38 enfants environ.

Ainsi, sur la base de 28 enfants par classe, le projet nécessite la réalisation de 1,36 classes supplémentaires arrondi à 1,4 classes du fait de l'arrivée de nouveaux enfants en âge d'être scolarisés sur le secteur.

Le coût de réalisation des 1,4 salles de classe supplémentaires, entièrement financées par le Constructeur, est évalué à 1 616 176 € correspondant à un montant de 1 154 411 euros par classe, espaces annexes compris.

Pour financer ce besoin d'équipement scolaire, la commune d'Ivry-sur-Seine a souhaité mettre en place un Projet Urbain Partenarial (PUP).

En effet, créé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 et codifié aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, le PUP est un mécanisme de contractualisation préalable du financement de la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Le PUP est défini en amont de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Il constitue donc une alternative au régime « classique » de la fiscalité de l'urbanisme car il entraine une exonération du paiement de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans.

Chaîne d'intégrité du document :
13 12 DB B7 A3 68 22 13 A8 91 67 F1 E6 C5 DB E8
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52089

La pièce du permis de construire PC31 – 2 fait état de cette convention de projet urbain partenarial (PUP) et annexe son périmètre.

Différentes parties doivent être présentes. Le Maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de PLU est l'une des parties à la convention.

Il doit aussi y avoir un ou des contributeurs (propriétaires, aménageurs et/ou constructeurs.

Dans le cadre de ce PUP, la ville d'Ivry-sur-Seine a défini les équipements devant accompagner la réalisation du projet élaboré par les sociétés COGEDIM et ER Crea et permettant de répondre aux besoins générés par l'opération.

2 – Les équipements publics à financer dans le cadre du présent PUP

La participation PUP nécessite un lien direct entre la réalisation de ces équipements et l'opération d'aménagement ou de construction envisagée. Son montant est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers et futurs habitants.

Par conséquent, le projet de PUP prévoit le financement à 100% par le Constructeur du coût de réalisation des 1,4 salles de classe supplémentaires évalué à 1 616 176 €, somme forfaitaire et non révisable.

A l'ouverture du chantier, qui devrait avoir lieu au 2ème trimestre 2024, un premier appel de fonds de 50% est exigible.

Il est proposé au conseil municipal de donner un avis favorable sur les termes de la convention de PUP jointe en annexe, et de demander au conseil territorial d'approuver ladite convention.

Conformément au principe de coopérative des villes qui régit l'EPT, le Maire d'Ivry-sur-Seine a, en date du 27 janvier 2023, sollicité l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour qu'il approuve ce projet de PUP, qui sera présenté au conseil municipal de la commune le 16 février 2023.

Il est donc proposé au Conseil territorial d'approuver le projet de convention de projet urbain partenarial et ses annexes tel qu'annexé à la présente.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-4 et suivants, L. 332-11-3 ;

Vu la délibération n° n°2022-06-28_2861 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 28 juin 2022 qui approuve la modification simplifiée n°7 du PLU ;

Vu le courrier de Monsieur le Maire d'Ivry-sur-Seine en date du 27 janvier 2023 sollicitant l'EPT pour qu'il approuve le projet de PUP ;

Considérant le projet de convention de projet urbain partenarial qui permet le financement de la réalisation des 1,4 salles de classe supplémentaires d'un groupe scolaire, ainsi que ses annexes tel que joint en annexe ;

Considérant que la commune est destinataire des équipements financés,

Considérant la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière d'aménagement ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et, sur sa proposition ;

Chaîne d'intégrité du document :
13 12 DB B7 A3 68 22 13 A8 91 67 F1 E6 C5 DB E8
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52089

Le conseil territorial délibère, et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de convention de projet urbain partenarial et ses annexes à conclure entre l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la ville d'Ivry-sur-Seine et SNC Cogedim Paris Métropole pour l'opération, tel qu'annexé à la présente.

2. Autorise le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, ou toute personne habilitée, à signer ledit contrat et tout document afférent.

3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à :
- Madame la Préfète du Val-de-Marne
- à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France (DRIEAT)

4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).

5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 95

A Vitry-sur-Seine, le 17 février 2023
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Chaîne d'intégrité du document :
27 54 C8 83 CC 42 C2 BC 21 66 C9 2D 72 75 D1 91
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52090

Accusé de réception en préfecture
094-200058014-20230214-2023-02-14_3075-DE
Date de télétransmission : 17/02/2023
Date de réception préfecture : 17/02/2023

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE :

L'établissement Public Grand Orly Seine Bièvre
Représentée par Monsieur Michel LEPRETRE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil territorial en date du 14 février 2023,

Ci-après dénommé « *la Collectivité* »

D'une première part,

ET :

La commune d'Ivry-sur-Seine, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Philippe BOUYSSOU, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date XXXXXX,

Ci-après dénommée « *la Commune* »

D'une deuxième part,

ET :

La société dénommée SCCV IVRY VERDUN 113, représentée par son gérant la SNC Cogedim Paris Métropole, elle-même représentée par Florence Gervais, Directrice Régionale,

Ci-après dénommées « *le Constructeur* »

D'une troisième part

Ci-après dénommées ensemble les Parties.

Chaîne d'intégrité du document :
27 54 C8 83 CC 42 C2 BC 21 66 C9 2D 72 75 D1 91
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52090
Page 2/7

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les modalités de la prise en charge financière correspondant aux besoins en équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération de construction ci-après décrite sise 113/115 Avenue de Verdun (ci-après le « ***Site*** ») en plus de ses équipements propres. Le projet s'implante sur l'assiette foncière composée des parcelles cadastrales S 183, d'une superficie de 7455 m².

Dans le cadre d'une consultation initiée par le propriétaire, les opérateurs immobiliers COGEDIM Paris Métropole et ER CREA, associés de la SSSC Ivry Verdun 113, ont manifesté un intérêt pour la réalisation, sur le site, d'une opération immobilière mixte et ont été retenus comme opérateurs en charge du programme immobilier.

Le Site, anciennement propriété de la SCI Ivry Park, dernièrement occupé par les activités de Point P du Groupe Saint-Gobain, dont il est locataire, a fait l'objet d'une vente entre la SCI Ivry Park et SCCV IVRY VERDUN 113 le 26 décembre 2022. Cette vente prévoit une libération des lieux au plus tard le 30 mars 2024, en lien avec le déplacement de l'activité sur une opération en cours de livraison à Vitry-sur-Seine. Un protocole tripartite entre le vendeur, l'acquéreur et la société Point P SAS Division Ile de France prévoit une résiliation anticipée amiable du bail commercial prenant effet le 30 mars 2024.

La Commune a accompagné le processus d'élaboration d'un projet de reconversion du site accueillant des locaux à usages de bureaux et d'activités commerciales, au cœur du quartier en mutation couvert par la ZAC du Plateau. Etant précisé que le Site ne fait pas partie du périmètre de la ZAC du Plateau.
Cette mutation du 113 Verdun est souhaitable, en raison de la livraison des logements de la ZAC du Plateau, alors que le quartier avait été conçu avec un collège et une esplanade devant les logements sociaux. En effet, l'occupation actuelle d'une activité en milieu urbain dense occasionne des nuisances pour les habitants (nuisances importantes liées au bruit, aux poussières, …). De plus, le mur de clôture situé le long de la rue Olympe de Gouges présente un aspect peu qualitatif et ne permet pas un aménagement complet et définitif de la voie publique.

Suite à la volonté du département de construire un collège sur le site de Chaussinand au lieu du terrain du 113-117 Verdun, la procédure de d'utilité publique (DUP) obtenue pour un collège a été abandonnée.

Ainsi, au cours des années 2019/2022, un partenariat a été engagé avec le propriétaire du terrain, représenté par M. Teboul (SCI Ivry Park) puis par le promoteur lauréat pour définir une constructibilité et un bilan financier comprenant le financement des équipements publics générés par l'opération.

La mutation et la densification du site ont impliqué la modification du Plan Local d'Urbanisme, pour lever l'emplacement réservé instauré jusque-là en prévision de la réalisation du Collège et pour définir un gabarit urbain permettant la réalisation de ce programme.

Aussi, une procédure de modification simplifiée n°7 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Ivry-sur-Seine, a été engagée, par le Président de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) par arrêté n°A2021-595 en date du 1er juillet 2021. Le Conseil territorial du 28 juin 2022 a pris acte du bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme d'Ivry-sur-Seine et approuvé la modification simplifiée n°7 du PLU.

Chaîne d'intégrité du document :
27 54 C8 83 CC 42 C2 BC 21 66 C9 2D 72 75 D1 91
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52090
Page 3/7

L'opération immobilière globale projetée prévoit la réalisation d'un programme global prévisionnel de construction de 20 175 m² de surface de plancher comprenant 95 logements familiaux, dont 66 logements locatif sociaux, un foyer avec services comprenant 364 chambres, environ 2000 m² de commerce et 700 m² de locaux artisanaux. (ci-après le « ***Programme de Construction*** »). Il est ici précisé, à titre indicatif, que le calendrier prévisionnel de réalisation de du Programme de Construction s'inscrit dans un cadre fiscal impliquant que l'opération comportant au moins 75% de logement soit réalisée dans les quatre ans de l'acquisition du foncier.

Le Programme de Construction au regard de son importance, nécessite, en plus de ses équipements propres, du fait de l'arrivée de nouveaux habitants et actifs, des besoins particuliers en matière d'équipements publics scolaires.

La prise en charge financière correspondant aux besoins des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par le Programme de Construction, a conduit les Parties à envisager la signature d'une convention de projet urbain partenarial, dans le cadre des dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention constitue une convention de projet urbain partenarial (PUP) régie par les dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R. 332-25-1, R. 332-25-2 et R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme.

Elle a pour objet de déterminer les conditions et modalités de prise en charge par le Constructeur, au sein du périmètre déterminé à l'article 2 ci-après, d'une partie du coût des équipements publics nécessités par le Programme de Construction.

Elle sera exécutoire, une fois signée par l'ensemble des Parties, à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par la Collectivité des mesures de publicité prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre de la présente convention du projet urbain partenarial est délimité sur le plan figurant en Annexe 1 des présentes.

ARTICLE 3 : PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

L'opération immobilière globale projetée dans le périmètre du PUP prévoit la réalisation d'un Programme de Construction d'environ 20 175 m² de surface de plancher de la construction comprenant prévisionnellement :

- 95 logements familiaux,
- une résidence foyer de 364 chambres (logements en co-living). Cette residence comporte 315 logements de 1 pièce, 21 logements de 2 pièces, 12 logements de 3 pièces, 6 logements de 5 pièces et 10 logements de 6 pièces.
- environ 2000 m² de commerce
- environ 700 m² de locaux artisanaux.

Chaîne d'intégrité du document :
27 54 C8 83 CC 42 C2 BC 21 66 C9 2D 72 75 D1 91
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52090
Page 4/7

Il est ici précisé, à titre indicatif, que la réalisation de cette opération devrait être achevée d'ici la fin 2026.

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Les équipements publics générés par le Programme de Construction (participation pour la réalisation d'un équipement scolaire) sont représentés sur le plan figurant en Annexe 2 des présentes (plan masse ZAC Gagarine Truillot).

Une nouvelle école doit être réalisée sur la ZAC Gagarine Truillot et l'école Joliot-Curie située en centre-ville doit également faire l'objet d'une extension pour accueillir de nouvelles classes et élèves. Aussi la réponse aux besoins en classes supplémentaires générés par l'opération sur le site du 113-1215 Verdun s'effectuera via la nouvelle école de Gagarine, permettant d'adapter la carte scolaire à l'échelle de la ville et d'accueillir les élèves générés par l'opération.

4.1.- Nature des équipements publics

Le Programme de Construction impacte la réalisation d'un équipement public scolaire.

Le Programme de Construction totalise 95 logements familiaux En prenant en compte un ratio de 0,4 enfant par ménage en âge d'être scolarisé en maternelle et élémentaire, le nombre d'enfants à scolariser en maternelle et élémentaire dans ce secteur augmentera de 38 enfants environ.

Ainsi, sur la base de 28 enfants par classe, le projet nécessite la réalisation de 1,36 classe supplémentaire (arrondi à 1,4 classe), du fait de l'arrivée de nouveaux enfants en âge d'être scolarisés sur le secteur.

4.2- Coût des équipements publics

Les équipements publics susvisés seront réalisés par la Commune.
Le coût d'une classe est estimé à 1 154 411 euros espaces annexes compris.

ARTICLE 5 : PART DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS MIS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

Le coût de réalisation de l'équipement scolaire pris en charge par le Constructeur :

Le coût de réalisation des 1,4 salles de classe supplémentaires, entièrement financées par le Constructeur, est évalué à 1 616 176 € correspondant à un montant de 1 154 411 euros par classe + espaces annexes.

Ce montant est ferme et définitif.

Les Parties conviennent que les éventuelles subventions et aides au financement dont pourrait bénéficier la Commune seront affectées à la part du coût de l'équipement qu'elle supporte et ne viendront aucunement modifier le montant des participations dues par le Constructeur.

Chaîne d'intégrité du document :
27 54 C8 83 CC 42 C2 BC 21 66 C9 2D 72 75 D1 91
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52090
Page 5/7

Equipement public	Maître d'ouvrage	Coût des équipements	Part du Coût prise en charge par le Constructeur
1,4 Salles de classes	Commune ou Aménageur de la ZAC Gagarine	1 154 411 euros par classe soit au total de 1 616 176 euros	100% soit 1 616 176 euros

Au regard des principes ci avant exposés, le coût total des équipements publics mis à la charge du Constructeur est évalué à 1 616 176 € somme forfaitaire et non révisable, pour une opération immobilière de 95 logements familiaux.

ARTICLE 6 : ECHEANCIER ET MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS

Les participations seront versées selon les modalités suivantes :

- Paiement n°1 : 50% à la DROC du Programme de Construction ; ces 50% seront payés par le Constructeur à la Commune dans les 10 jours du dépôt de la DROC du Programme de Construction ;
- Paiement n°2 : 50% sera établi au dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux de la construction; ces 50% seront payés par le Constructeur à la Commune dans les 10 jours du dépôt de la DDACT du Programme de Construction.

ARTICLE 7 : ECHEANCIER DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'achèvement du groupe scolaire Gagarine Truillot est prévu au 2eme trimestre 2026 (18 mois de chantier), pour une ouverture en septembre 2026. Cet échéancier permettra d'accueillir les nouveaux élèves issus des constructions situées au 113 avenue de Verdun, dont la livraison est prévue fin 2026 ou début 2027.

Les salles de classes réalisées par la Collectivité au titre de la présente convention devront être en état d'accueillir des élèves au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme. En fonction de l'évolution de la carte scolaire, il est entendu que l'accueil physique des élèves ne se fera pas nécessairement dans le nouveau groupe scolaire.

En cas de retard de livraison des équipements publics financés par la PUP au-delà de la date d'échéance prévue ci-avant, les parties s'engagent à se rencontrer pour l'établissement d'un éventuel avenant.

ARTICLE 8 : REVISION DU MONTANT DES PARTICIPATIONS

En cas de modification du Programme de Construction relative au nombre de logements, les Parties se rencontreront en vue d'apprécier les éventuelles conséquences de ses modifications sur les besoins en équipements publics et de reconsidérer le cas échéant, dans les conditions ci-après définies, le montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur.

Pour l'équipement scolaire, les Parties reconsidéreront le nombre d'élèves à scolariser par le calcul suivant : nombre de logement x 0,4 = nombre d'enfants à scolariser. Le nombre de classe à réaliser sera déterminé en divisant le nombre ainsi fixé par 28 (28 enfants par classe).

Chaîne d'intégrité du document :
27 54 C8 83 CC 42 C2 BC 21 66 C9 2D 72 75 D1 91
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52090
Page 6/7

En cas de modification du montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur, un avenant à la présente convention sera régularisé entre les Parties.
Les Parties conviennent que le montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur ne sera reconsidéré que s'il a pour effet de modifier la part du cout des équipements publics à la charge du Constructeur de plus de 5%.
La Commune reconnait qu'elle ne pourra plus réclamer au constructeur une augmentation ou diminution du montant pris en charge par le Constructeur au-delà de deux mois suivant la DAACT du Programme de Construction.

En cas de non réalisation de l'équipement, la Commune s'engage à restituer l'éventuelle participation versée par le constructeur.

ARTICLE 9 : EXONERATION DE LA PART COMMUNALE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les constructions édifiées dans le périmètre du projet urbain partenarial seront exonérées du paiement de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 : SUBSTITUTION

Le Constructeur s'engage, dans l'hypothèse où il viendrait à céder à des tiers les terrains lui appartenant situés dans le périmètre du PUP, avec l'accord exprès de la Commune, à se substituer lesdits tiers dans les termes de la présente convention.

Cette substitution justifiera la conclusion d'un avenant.
Dans l'hypothèse où la Commune viendrait à refuser le ou les tiers substitués, celle-ci s'engage à motiver son refus par de justes motifs. La Commune ne pourra s'opposer à la substitution si elle se fait au profit de sociétés détenue par le Constructeur à hauteur de 50% au moins.

ARTICLE 11 : PUBLICITE

11.1 Après sa signature par les Parties, la présente convention, accompagnée des documents graphiques qui lui sont annexés, sera, conformément à l'article R. 332-25-1 du code de l'urbanisme, tenue à la disposition du public au siège de l'EPT et en mairies d'Ivry-sur-Seine.

11.2 Conformément à l'article R. 332-25-2 du même code, la mention de la signature de la présente convention ainsi que du lieu où il peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie et publiée au recueil des actes administratifs de l'Etat

ARTICLE 12 : DATE D'EFFET ET DUREE

La convention de Projet Urbain Partenarial prendra effet à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par la Commune des mesures de publicité prévues à l'article R 332-25-2 du code de l'urbanisme.
Elle expirera à la date de constatation de l'achèvement des équipements publics réalisés par la Commune et du versement des participations correspondantes par le Constructeur.

Chaîne d'intégrité du document :
27 54 C8 83 CC 42 C2 BC 21 66 C9 2D 72 75 D1 91
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52090
Page 7/7

ARTICLE 13 : INSCRIPTION AU REGISTRE DES TAXES ET CONTRIBUTIONS D'URBANISME

Conformément à l'article L.332-29 du code de l'urbanisme, la nature, le montant ou la valeur des contributions exigées dans le cadre du présent avenant seront portés sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme selon les modalités définies à l'article R.332-41 du même code.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan du Périmètre de PUP
Annexe 2 : Programme de travaux
Annexe 3 : Emplacement de l'équipement public

Fait à Ivry-sur-Seine
le

La Collectivité
M. Michel LEPRETRE
Président du territoire GOSB

La Commune
M. Philippe BOUYSSOU
Maire

Le Constructeur
SCCV IVRY VERDUN 113
Florence Gervais, Directrice Régionale,
SNC Cogedim Paris Métropole

Annexe 1 : plan du périmètre de PUP

Annexe 2 : Programme de travaux

Annexe 3 : Emplacement de l'équipement public

Chaîne d'intégrité du document :
4C 4A B5 1C D1 AD A1 27 DA EC 6E DF 62 3B 30 23
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52091

Accusé de réception en préfecture
094-200058014-20230214-2023-02-14_3075-DE
Date de télétransmission : 17/02/2023
Date de réception préfecture : 17/02/2023



Chaîne d'intégrité du document :
E9 DD E2 69 9E D9 F3 E1 4D 4E B7 D7 C0 45 54 9C
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52092

Tableau des surfaces : Programme

N° espace	SECTEURS et espaces	SU (m2) unitaire	Nbre espaces	SU (m2) totale
A - ECOLES : POLES D'ACCUEIL GENERAL				
A01	*Hall d'accueil avec sas*	*50*	*1*	*50*
A02	*Hall - Espace d'exposition*	*25*	*1*	*25*
A03	*Sanitaires du public*	*4*	*2*	*8*
A04	*Sanitaires des adultes Materrnelle / Elémentaire*	*4*	*4*	*16*
				99
	Pôle d'accueil du public :	***50***		
A05	Bureau d'accueil / loge	15	1	15
A06	Espace poussettes	15	1	15
A07	Bureau du Psychologue	20	1	20
	Pôle de direction :	***40***		
A08	Bureau de direction Maternelle / Elémentaire	15	2	30
A09	Archives - réserves Maternelle / Elémentaire	5	2	10
	Pôle Enseignants et personnels :	***165***		
A10	Salle de travail Maternelle	50	**1**	50
A11	Salle de travail Elémentaire	75	**1**	75
A12	Réserves / fournitures Maternelle / Elémentaire	20	**2**	40
	Pôle des salles partagées :	***305***		
A13	Salle Polyvalente	65	1	65
A14	Salle de soutien	30	3	90
A15	Salle Vidéo - BCD	150	1	150
				560
		TOTAL	**24**	**659**
B - ECOLES : POLES ECOLE MATERNELLE				
B01	*Sanitaires / salle de propreté*	*32*	*1*	*32*
B02	*Sanitaires de proximité des Petits*	*5*	*2*	*10*
B03	*Sanitaires de proximité des Grands*	*6*	*3*	*18*
B04	*Sanitaires des adultes*	*4*	*2*	*8*
				68
	Pôle des "petits" / Pôle des "Moyens" et "Grands"	***830***		
B05	Salle de classe	65	10	650
B06	Salle de repos	90	2	180
	Pôle des espaces partagés	***275***		
B07	Salle de motricité	125	1	125
B08	Salle de jeux	125	1	125
B09	Réserves des jeux de cour	20	1	20
B10	Réserve technique sur cour	5	1	5
				1 105
		TOTAL	**24**	**1 173**
C - ECOLES : POLES ECOLE ELEMENTAIRE				
C01	*Sanitaires des Filles*	*35*	*1*	*35*
C02	*Sanitaires des Garçons*	*35*	*1*	*35*
C03	*Sanitaires de proximité*	*6*	*3*	*18*
C04	*Sanitaires des adultes*	*4*	*2*	*8*
				96
	Pôle des salles dédiées :	***990***		
C05	Salle de classe	65	15	975
C06	Dépôt	5	3	15
	Pôle des espaces partagés	***80***		
C07	Salle d'arts Plastiques	65	1	65
C08	Réserves des jeux de cour	10	1	10
C09	Réserve technique sur cour	5	1	5
				1 070
		TOTAL	**28**	**1 166**
D - ECOLES : POLES DU "PERISCOLAIRE"				
D01	*Hall - Espace de pointage - Casiers des animateurs*	*20*	*1*	*20*
D02	*Salle de propreté*	*12*	*1*	*12*
D03	*Sanitaires des Filles*	*10*	*1*	*10*
D04	*Sanitaires des Garçons*	*10*	*1*	*10*
D05	*Sanitaires des adultes*	*4*	*2*	*8*
				60
	Pole de direction :	***25***		
D06	Bureau de direction	20	1	20
D07	Archives - réserves	5	1	5
	Pole Maternelle / Elémentaire :	***437***		
D08	Salle d'activités	65	6	390
D09	Dépôt de fournitures	25	1	25
D10	Vestiaire des animateurs	22	1	22
				462
		TOTAL	**16**	**522**

Chaîne d'intégrité du document :
E9 DD E2 69 9E D9 F3 E1 4D 4E B7 D7 C0 45 54 9C
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52092

Tableau des surfaces : Programme

N° espace	SECTEURS et espaces	SU (m2) unitaire	Nbre espaces	SU (m2) totale
E - RESTAURANT SCOLAIRE : POLES PUBLICS				
E01	*Hall - lavabos Maternellle*	*15*	*1*	*15*
E02	*Hall - lavabos Elémentaire*	*15*	*1*	*15*
E03	*Sanitaires de propreté*	*5*	*1*	*5*
E04	*Sanitaires des Filles*	*10*	*1*	*10*
E05	*Sanitaires des Garçons*	*13*	*1*	*13*
E06	*Sanitaires des adultes*	*4*	*2*	*8*
				66
	Pole Salles à manger :	***566***		
E07	Salle à manger Maternelle	250	1	250
E08	Salle à manger Elémentaire	216	1	216
E09	Zone de self-Service	50	1	50
E10	Salle de vie - salle des commensaux	50	1	50
	Pôle service :	***80***		
E11	Zone de service Maternelle	15	1	15
E12	Zone de dépose plateaux - tri Elémentaire	9	2	18
E13	Laverie	30	1	30
E14	Local déchets tampon	12	1	12
E15	Local d'entretien	5	1	5
				646
		TOTAL	**17**	**712**
F - RESTAURANT SCOLAIRE : POLES PRIVATIFS				
F01	*Hall de réception - décartonage - stockage amont*	*14*	*1*	*14*
F02	Sanitaires des agents	4	2	8
				22
	Pôle Cuisine :	***75***		
F03	Légumerie	10	1	10
F04	Zone de réchauffage	50	1	50
F05	Local poubelles - Bio-déchets	15	1	15
	Pôle Réserves :	***76***		
F06	Local poubelles - Déchets solides - Emballages	14	1	14
F07	Réserves sèches	8	1	8
F08	Réserves produits d'entretien	10	1	10
F09	Stockage vaisselle propre	10	1	10
F10	Réserves produits jetables	8	1	8
F11	Buanderie	6	1	6
F12	Bureau Responsable de site	20	1	20
	Pôle Agents :	***31***		
F13	Vestiaires Agents Femmes	21	1	21
F14	Vestiaires Agents Hommes	4	1	4
F15	Douches Agents	3	2	6
				182
		TOTAL	**17**	**204**
G - ENTRETIEN & TECHNIQUE				
G01	*Transformateur*	*20*	*1*	*20*
G02	*Sous-station Chauffage Urbain*	*30*	*1*	*30*
G03	*Local TGBT*	*8*	*2*	*16*
G04	*Local GTC / onduleur*	*8*	*1*	*8*
G05	*Local Fibre Optique*	*8*	*1*	*8*
G06	*Local répartiteurs CF*	*4*	*8*	*32*
G07	*Local répartiteurs cf*	*8*	*4*	*32*
G08	*Ascenseur*	*4*	*5*	*20*
G09	*Monte-charge*	*4*	*2*	*8*
G10	*Local ventilation*	*90*	*1*	*90*
G11	*Local eau*	*6*	*1*	*6*
				270
G12	GS : Local de ménage RdC	15	1	15
G13	GS : Local de ménage d'étage	15	3	45
G14	GS : Local poubelles	15	1	15
G15	GS : Local 2 roues	25	1	25
				100
		TOTAL	**33**	**370**

TOTAL SU annexe (en m2) :		***681***
TOTAL SU nette (en m2) :		**4 125**
TOTAL SU brute (en m2) :	**159**	**4 806**

Chaîne d'intégrité du document :
E9 DD E2 69 9E D9 F3 E1 4D 4E B7 D7 C0 45 54 9C
Publié le : 20/02/2023
Par : Grand-Orly Seine Bièvre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/52092

Tableau des surfaces : Programme

N° espace	SECTEURS et espaces	SU (m2) unitaire	Nbre espaces	SU (m2) totale
SDO	***H - CIRCULATIONS***	SU de réf.	%	***S circ.***
757	*Secteur A - Ecoles : Pôles d'Accueil Général*	*659*	*15*	*98*
1 524	*Secteur B - Ecoles : Pôles Maternelle*	*1 173*	*30*	*351*
1 515	*Secteur C - Ecoles : Pôles Elémentaire*	*1 166*	*30*	*349*
652	*Secteur D - Ecoles : Pôles Périscolaire*	*522*	*25*	*130*
818	*Secteur E - Restaurant Scolaire : Pôles Publics*	*712*	*15*	*106*
234	*Secteur F - Restaurant Scolaire : Pôles Privatifs*	*204*	*15*	*30*
462	*Secteur G - Techniques & Entretien*	*370*	*25*	*92*
5 962	**TOTAL**	4 806	**24**	**1 156**
5 500	SDO hors LT	4 806		
	I - PREAUX & VOLUMES ASSIMILES			
I01	*Préau Elémentaire*	*225*	*1*	*225*
I02	*Abri 2 roues enfants et parents*	*95*	*1*	*95*
	TOTAL		**2**	**320**
	TOTAL SDO sans préaux :			**5 962**
	TOTAL SDO avec préaux :			**6 282**
	J - COURS & ESPACES ASSIMILÉS			
J01	*Parvis Groupe Scolaire 25 classes*	*375*	*1*	*375*
J02	*Cour Maternelle (10 classes)*	*1 100*	*1*	*1 100*
J03	*Cour Elémentaire (15 classes)*	*1 600*	*1*	*1 601*
	TOTAL			**3 076**
	Estimation SHO sans préaux :			**7 453**
	Estimation SHO avec préaux :			**7 853**

Convention de Projet Urbain Partenarial

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

L'établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre
Représentée par son président, Monsieur Michel LEPRËTRE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Territorial en date du 25 juin 2024

ET

La Commune d'Ivry-sur-Seine
Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Philippe BOUYSSOU, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 04 avril 2024

ET

La Société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE
Représentée par Madame Stéphanie MALENFER
En qualité de Directrice Générale

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération de construction sise 30-36 rue Jean le Galleu, parcelles P-74 et P-75.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

- **Article 1**

La Commune d'IVRY-SUR-SEINE s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Construction et aménagement complet d'une voirie reliant les rues Jean le Galleu et Jean Perrin ;
- Coût total de l'équipement à réaliser : 823 530,00 € HT (HUIT CENT VINGT-TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS HORS TAXES).

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération de construction définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

- **Article 2**

La Commune d'IVRY-SUR-SEINE s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le 31/07/2026.

- **Article 3**

La Société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE s'engage à verser à la Commune la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

Cette fraction est fixée à 85% du coût total des équipements.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE s'élève à : 700 000,00 € (SEPT CENT MILLE EUROS).

- **Article 4**

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (plan de division du terrain - état futur) joint en annexe à la présente convention.

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- En deux versements :
  - 50% du montant total (soit 350 000,00 € (TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS)) à l'ordre de service du démarrage des travaux de l'opération de construction de PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE ;
  - 50% du montant total (soit 350 000,00 € (TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS)) à la livraison de l'opération de construction de PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE.

- **Article 5**

La Société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE sera exonérée de la part communale de la taxe d'aménagement en contrepartie du versement du montant spécifié à l'article 3.

- **Article 6**

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie ou au siège de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

- **Article 7**

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la Société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

- **Article 8**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Ivry-sur-Seine, le 02/07/2024

En 3 exemplaires originaux.

Pour l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre	Pour la Commune d'Ivry-sur-Seine	Pour la Société PHILIA
Son président, Michel Leprêtre	Son Maire, Philippe BOUYSSOU	Madame Stéphanie MALENFER

SAS PHILIA Promotion Immobilière
25 bis, avenue Pierre Grenier
92100 BOULOGNE
Tél. : 01 46 94 85 85 - Fax : 01 46 94 85 86
RCS Nanterre B 433 683 240

(94200 - Val-de-Marne)

IVRY-SUR-SEINE

30 à 36 rue Jean le Galleu

PC32 - PLAN DE DIVISION DU TERRAIN ETAT EXISTANT

Cadastre : section P n°74 et 75
Contenance cadastrale : 33a 48ca - Superficie mesurée : 3369 m²

ECHELLE D'EDITION : **1/250**

Client

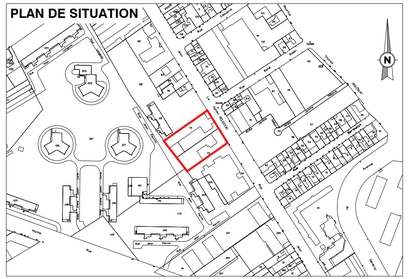
PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE

25bis avenue Pierre Grenier
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)

NIVELLEMENT :
Non concerné.

Les coordonnées X,Y sont rattachées au système RGF93, projection Conique Conforme 49.

PLAN DE SITUATION



Indice	Date	Modification	Par
O	04/07/23	Date d'intervention	CKK/SV
A	28/02/24	Première diffusion	JMT

Fichier Informatique saisi sous ZWCAD
Mission : M23/001101 - Lieu : LI/0055783 - Indice : A

FICHIER INFORMATIQUE : M23001101_FON_DIV_existant.dwg
FICHIER CTB : 00-Gex2019.ctb

GEXPERTISE CONSEIL
Géomètres-Experts depuis 1785

6, rue de Wolfenbüttel - 92318 Sèvres Cedex
Tél : +33 (0)1 46 26 14 23 - Fax : +33 (0)1 41 14 53 14
gexpertise.fr



Nota :

- La précision des données numériques extraites du fichier de dessin informatique dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi; cette précision respecte les tolérances réglementant la profession de Géomètre-Expert.
- Le plan a été établi d'après :
  - le plan concourant à la délimitation de la propriété de la personne publique établi par M. THUILLIER, Géomètre-Expert, en février 2024 ;
  - les indications fournies par PHILIA PROMOTION le 21 février 2024, fichier ***'PC 2 Plan de masse des constructions a edifier.dwg'*** (projet).

Système RGF93 - Projection Conique Conforme 49

N° POINT	X	Y
1	1654257.42	8179452.08
2	1654200.68	8179412.46
3	1654217.43	8179390.54
4	1654231.27	8179372.18
5	1654284.09	8179409.46
6	1654264.22	8179441.22
7	1654245.97	8179428.49
8	1654267.43	8179397.70
9	1654211.56	8179404.50
10	1654231.17	8179372.31
R.1	1654203.33	8179418.02
R.2	1654212.24	8179423.58
R.3	1654251.84	8179377.96
R.4	1654256.96	8179381.15
R.5	1654259.07	8179377.77
R.6	1654267.40	8179382.96
R.7	1654265.25	8179386.35

Lot A (résidence) :
Parcelle P n°74p1 et 75p1 - Superficie apparente mesurée : 1623 m²

Lot B (bureaux) :
Parcelle P n°74p2 et 75p2 - Superficie apparente mesurée : 799 m²

Lot C (future voirie) :
Parcelle P n°74p3 et 75p3 - Superficie apparente mesurée : 947 m²

ACCORD DES PARTIES

Date : / /
Signature :

Date : / /
Signature :

ETABLISSEMENT DE L'ACTE FONCIER PAR LE GEOMETRE-EXPERT :

M. - Mme
Date : / /
Signature :

PRECONISATIONS SUR LES SUPERFICIES MENTIONNEES DANS LE PRESENT DOCUMENT :

Contenance cadastrale (C.c.) : il s'agit de l'évaluation quantitative de la surface d'une parcelle, figurant dans la base de données cadastrale.

Superficie apparente mesurée (S.a.) : il s'agit de la superficie d'une unité foncière (parcelle, ensemble de parcelles ou lot issu d'une division), mesurée par un Géomètre-Expert. Elle s'appuie sur les limites de possession apparente résultant des présomptions légales définies dans le Code Civil.
La superficie apparente mesurée n'a pas de valeur juridique.

Superficie graphique (S.g.) : il s'agit de la superficie d'une unité foncière (parcelle, ensemble de parcelles ou lot issu d'une division), mesurée par un Géomètre-Expert et dont une ou plusieurs limites ne sont pas matérialisées par des ouvrages existants sur site. L'emprise graphique de l'unité foncière est obtenue par application graphique du plan cadastral.
La superficie graphique d'une unité foncière n'est pas nécessairement équivalente à la somme de la contenance cadastrale des parcelles, l'écart résiduel correspond à l'erreur cadastrale (E.c.).
La superficie graphique n'a pas de valeur juridique.

Superficie réelle (S.r.) : il s'agit de la superficie d'une unité foncière (parcelle, ensemble de parcelles ou lot issu d'une division), mesurée par un Géomètre-Expert. Elle s'appuie sur des limites de propriété qui ont fait l'objet d'une procédure de bornage et reconnaissance de limites approuvé et/ou d'une procédure de délimitation de la propriété de la personne publique validée par la prise d'un arrêté par la personne publique.
La superficie réelle est la seule superficie opposable aux tiers.

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20240404-DEL20240404_43-DE
Date de télétransmission : 11/04/2024
Date de réception préfecture : 11/04/2024

Conseil municipal

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 4 AVRIL 2024

OBJET : **URBANISME**

43) Projet urbain partenarial (PUP)
Projet immobilier 30/36, rue Jean le Galleu - Approbation

IVRY s/SEINE

Mairie Esplanade Georges Marrane
94205 Ivry-sur-Seine Cedex Département du Val-de-Marne
T (33) 01 49 60 25 08 F (33) 01 49 60 25 88

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20240404-DEL20240404_43-DE
Date de télétransmission : 11/04/2024
Date de réception préfecture : 11/04/2024

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20240404-DEL20240404_43-DE
Date de télétransmission : 11/04/2024
Date de réception préfecture : 11/04/2024

ETAT DE PRESENCE POINT 43

Nombre de membres composant le Conseil.....	**49**
Nombre de Conseillers en exercice.....	**49**
Présents.....	**35**
Absents représentés.....	**8**
Absents excusés.....	**5**
Absents non excusés.	**1**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, LE QUATRE AVRIL à DIX-NEUF HEURES TRENTE, le Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine s'est réuni en assemblée sous la présidence de Monsieur Philippe BOUYSSOU, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été adressée le 29 mars 2024 conformément à la procédure prévue par l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

ETAT DE PRESENCE POINT 43

PRESENTS

M. BOUYSSOU, Maire

Mme BERNARD, Mme OUDART, Mme KIROUANE, Mme MISSLIN, Mme FREIH BENGABOU, M. GASSAMA, M. PECQUEUX, M. QUINET, M. SPIRO, Mme LERUCH, M. OURABAH-BERTOUT, M. BUCH, Mme CHOUAF, M. PRIEUR, M. MARCHAND, adjoints au Maire

Mme RAER, Mme PETER, Mme LE FRANC, Mme DORRA, Mme GILIS, Mme OUABBAS, Mme BLONDET, Mme LALANDE, Mme BOULKROUN, Mme HALLAF-ISAMBERT, Mme MEDDAS, M. BOUILLAUD, M. AUBRY, M. HARDOUIN, M. MASTOURI, M. MRAIDI, M. FAVIER, M. GUESMI, M. MALHEIRO, conseillers municipaux.

ABSENTS REPRESENTES

M. RHOUMA, Adjoint au Maire, représenté par M. BOUYSSOU,
Mme PIERON, Adjointe au Maire, représentée par M. SPIRO,
M. BADI, Conseiller municipal, représenté par M. GASSAMA,
Mme MEDEVILLE, Conseillère municipale, représentée par Mme BERNARD,
M. KHALED, Conseiller municipal, représenté par Mme LERUCH,
M. FOURDRIGNIER, Conseiller municipal, représenté par M. BOUILLAUD,
Mme MACALOU, Conseillère municipale, représentée par Mme MISSLIN,
Mme BOUFALA, Conseillère municipale, représentée par M. PRIEUR.

ABSENTS EXCUSES

M. MOKRANI, Conseiller municipal,
M. SEBKHI, Conseiller municipal,
Mme DIARRA, Conseillère municipale,
M. BAMBA, Conseiller municipal,
M. DANSOKO, Conseiller municipal.

ABSENTS NON EXCUSES

Mme KAAOUT, Conseillère municipale.

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20240404-DEL20240404_43-DE
Date de télétransmission : 11/04/2024
Date de réception préfecture : 11/04/2024

Lesquels forment la majorité des membre en exercice et peuvent valablement délibérer en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20240404-DEL20240404_43-DE
Date de télétransmission : 11/04/2024
Date de réception préfecture : 11/04/2024

IVRY s/SEINE

URBANISME
43) Projet urbain partenarial (PUP)
Projet immobilier 30/36, rue Jean le Galleu - Approbation

LE CONSEIL,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.5211-9 et L. 5211-10 et L.5219-2 et suivants,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 134-2, L. 134-9, R. 102-3-10°, L. 332-11-3 et L.332-11-4 et R. 332-25-1 à R. 332-25-3,

vu le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, dont le siège est à Vitry-sur-Seine,

vu la délibération n° 2022-06-28-2861 du 28 juin 2022 du Conseil de Territoire de l'établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT GOSB) approuvant la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ivry-sur-Seine,

considérant la demande de permis de construire n° W1043 relative à une opération de construction d'une résidence étudiante et d'un immeuble d'activité sise 30/36, rue Jean Le Galleu à Ivry-sur-Seine,

considérant que cette opération nécessite la réalisation d'une voirie reliant les rues Jean Le Galleu et Jean Perrin, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU,

considérant qu'il est nécessaire de faire participer l'opération de construction au coût de réalisation de la voie,

vu le projet de convention de PUP, ci-annexé,

DELIBERE
Adopté à l'unanimité

ARTICLE 1 : APPROUVE le projet de convention de Projet Urbain Partenarial, entre l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la ville d'Ivry-sur-Seine et la Société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE, relatif à la réalisation d'une voie nouvelle reliant les rues Jean Perrin et Jean le Galleu et AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à le signer.

ARTICLE 2 : DEMANDE au Conseil territorial Grand Orly Seine Bièvre de donner un avis favorable au projet de convention du PUP et son périmètre.

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20240404-DEL20240404_43-DE
Date de télétransmission : 11/04/2024
Date de réception préfecture : 11/04/2024

ARTICLE 3 : DIT que les recettes seront constatées sur le budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE
LE
RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 12/04/2024

Chaîne d'intégrité du document : C6 30 33 04 67 B6 99 F5 4E 68 60 1F C5 3D 34 5F
AR préfecture : 094-200058014-20240625-2024-06-25_3680-DE
Reçu en préfecture le : 01/07/2024
Publié le : 01/07/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/353809

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 juin 2024
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2024-06-25_3680

Ivry-sur-Seine – Convention de Projet Urbain Partenarial entre l'EPT, la Ville et la société Philia Promotion Immobilière

Etablissement
Public Territorial

L'an deux mille vingt-quatre, le 25 juin à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 19 juin 2024. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	Mme MORIN	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	Mme GONZALES	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	M. SAC	P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Représenté	Mme SOUID	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent (1)	M. LADIRE (2)	-
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. BEN-MOHAMED	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	Mme BENSARSA REDA	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	Mme DAUMIN	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Représenté	M. LEGRAND	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Représentée	M. VILAIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Choisy-le-Roi	M.CHASSAY Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	M. TEILLET	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M.GROUSSEAU	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	Mme NOWAK	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. TRAORE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Représenté	M. GAUDIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	Mme PECCOLO	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Représenté	M. GONZALES	P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Représenté	M. TAUPIN	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. MOUALHI	P

Chaîne d'intégrité du document : C6 30 33 04 67 B6 99 F5 4E 68 60 1F C5 3D 34 5F
AR préfecture : 094-200058014-20240625-2024-06-25_3680-DE
Reçu en préfecture le : 01/07/2024
Publié le : 01/07/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/353809

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Gentilly	Mme JAY Marie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	M. CONAN	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	M. PECQUEUX	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme VERMILLET	P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent (3)		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme DORRA	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. SEGURA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	Mme JAY	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. BOUYSSOU	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	Mme ABDOURAHAMANE	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. MARCHAND	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme MUSEUX Christine	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme OSTERMEYER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Représenté	Mme LEFEBVRE .C	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme KIROUANE	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	Mme LORAND	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. LESSELINGUE	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme GAULIER	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. KENNEDY	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Absent		-
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération 3658 (2) A partir de la délibération 3559 (3) Absent de la délibération 3613 à la délibération 3618

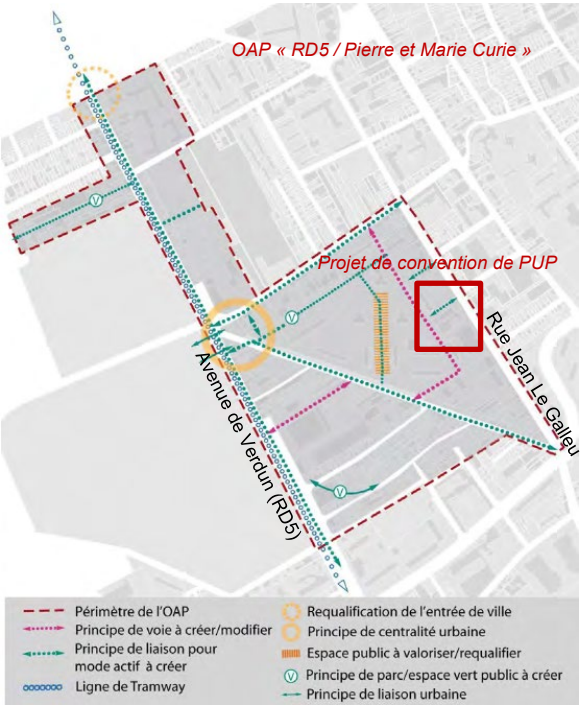
Secrétaire de Séance : Madame JAY Marie

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
3605 à 3612	61	39	100
3613 à 3618	60	39	99
3619 à 3658	61	39	100
3659 à 3682	60	40	100

Chaîne d'intégrité du document : C6 30 33 04 67 B6 99 F5 4E 68 60 1F C5 3D 34 5F
AR préfecture : 094-200058014-20240625-2024-06-25_3680-DE
Reçu en préfecture le : 01/07/2024
Publié le : 01/07/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/353809

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Ivry-sur-Seine comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intitulée "RD5 / Pierre et Marie Curie", qui encadre le développement de ce secteur d'entrée de ville ouest d'Ivry-sur-Seine. Selon cette OAP, "le secteur est marqué à la fois par un tissu bâti mixte de faubourgs mais aussi par la présence de l'ensemble Pierre et Marie-Curie plus en retrait. La présence de nombreuses dents creuses et zones en attente de reconversion justifie un renouvellement coordonné des abords de l'avenue, aujourd'hui peu qualitatifs. Le manque de liens est-ouest nécessite une attention particulière".



Dans ce contexte, la société Philia Promotion Immobilière a déposé le 31 octobre 2023 un permis de construire portant sur un site situé au 30-36 rue Jean le Galleu, accueillant actuellement des locaux à usages de logements et d'activités commerciales, en limites des grands ensembles Pierre et Marie Curie. Le projet d'une surface de plancher totale de 6 342m², porte sur la construction d'un immeuble d'activités tertiaires de 1 915 m², et d'une résidence étudiante de 4 427 m² (195 chambres). Il se développe entre les rues Jean Perrin et Jean le Galleu, en prescrivant la réalisation d'une voie reliant lesdites rues, qui conditionne la réalisation du programme dans la mesure où l'accès du parc de stationnement de celui-ci est prévu par cette future voie.

La mutation projetée de ce site est conforme aux réflexions menées par la Ville ainsi qu'à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La Ville et l'opérateur immobilier, ont donc trouvé un accord relatif à la réalisation de cette voie, rendue nécessaire par le projet immobilier, et destinée à être rétrocédée : cet équipement a vocation à faire l'objet d'une convention de projet urbain partenarial.

Créé en 2009, le Projet Urbain Partenarial est un régime contractuel de participation en urbanisme, constituant une alternative à la Taxe d'Aménagement Majorée ou d'autres dispositifs tels que la ZAC. L'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme stipule que "dans les zones urbaines […] lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements [...], une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue".

La Ville a estimé la réalisation de la voie à un montant 823 530 € HT (HUIT CENT VINGT-TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS HORS TAXES). Il sera pris en charge par l'opération immobilière, qui génère le besoin relatif à cet équipement, à hauteur de 85 % (700 000€, forfaitaire et non révisable). En contrepartie, la convention de Projet Urbain Partenarial stipule que le projet sera exonéré de la Taxe d'Aménagement en vigueur pour une durée de 10 ans. Ce montant sera appelé directement par la Ville en deux appels de fonds, le premier à l'ouverture du chantier, et le second au dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux.

En tant qu'établissement public compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a vocation à être signataire de la convention de Projet Urbain Partenarial, bien que cette dernière ne comporte pas d'enjeu financier dans la mesure où la Ville a conservé la compétence liée aux voiries et réseaux et réalisera l'équipement.

Il est donc proposé au Conseil Territorial d'approuver les termes du projet de convention de Projet Urbain Partenarial, jointe en annexe, et d'autoriser le Président à la signer. Le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement et a saisi l'EPT en date du 2 avril 2024.

Chaîne d'intégrité du document : C6 30 33 04 67 B6 99 F5 4E 68 60 1F C5 3D 34 5F
AR préfecture : 094-200058014-20240625-2024-06-25_3680-DE
Reçu en préfecture le : 01/07/2024
Publié le : 01/07/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/353809

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L134-2, L134-9, R102-3-10, L332-11-3 et L332-11-4 et R332-25-1 à R332-25-3,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ivry-sur-Seine, approuvé par délibération du Conseil Municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 19 décembre 2013, mis en compatibilité par arrêté interpréfectoral n°2015/242, par arrêté préfectoral n°2018/1431, par délibération n°2022-10-04_2924 du Conseil Territorial et modifié en dernier lieu par délibération du Conseil Territorial le 12 mars 2024 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 2 avril 2024 ;

Vu le projet de convention de Projet Urbain Partenarial à conclure entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, la Commune d'Ivry-sur-Seine, et la société Philia, ci-annexé,

Considérant le projet de la société PHILIA de construction d'une résidence étudiante et d'un immeuble d'activité au 30/36 rue Jean Le Galleu à Ivry sur Seine, faisant l'objet de la demande de permis de construire n°W1043 ;

Considérant que ce projet nécessite la réalisation d'une voirie reliant les rues Jean Le Galleu et Jean Perrin, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme d'Ivry-sur-Seine ;

Considérant que dans les zones urbaines délimitées par le Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une opération de construction nécessite la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue ;

Considérant que la Ville d'Ivry-sur-Seine réalisera cette voirie dont le coût est estimé à 823 530 € HT (HUIT CENT VINGT-TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS HORS TAXES), dont 85% seront mis à la charge du programme immobilier dont les besoins nécessitent la création de l'équipement ;

Considérant que l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme **;**

Vu l'avis de la commission permanente ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de convention de Projet Urbain Partenarial, ci-annexé, à conclure entre l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la ville d'Ivry-sur-Seine et la Société Philia Promotion Immobilière.

2. Autorise le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, ou toute personne habilitée, à signer ladite convention et tout document afférent.

3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Maire d'Ivry-sur-Seine et à Madame la Directrice Générale de Philia Promotion Immobilière.

Chaîne d'intégrité du document : C6 30 33 04 67 B6 99 F5 4E 68 60 1F C5 3D 34 5F
AR préfecture : 094-200058014-20240625-2024-06-25_3680-DE
Reçu en préfecture le : 01/07/2024
Publié le : 01/07/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/353809

4. Précise que la mention de la signature de la convention, ainsi que du lieu où le document peut être consulté, sera affichée pendant un mois en mairie d'Ivry-sur-Seine et au siège de l'Etablissement Public Territorial, et sera en outre publiée sur le site internet de l'EPT : www.grandorlyseinebievre.fr.

5. Précise que le périmètre couvert par la convention de Projet Urbain Partenarial sera annexé au Plan Local d'Urbanisme d'Ivry-sur-Seine par arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

6. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 100

A Vitry-sur-Seine, le 28 juin 2024
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Chaîne d'intégrité du document : AC 45 4A 44 54 FE 98 92 D0 CA 66 DE 76 88 D1 74
AR préfecture : 094-200058014-20240625-2024-06-25_3680-DE
Reçu en préfecture le : 01/07/2024
Publié le : 01/07/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/353810

nvention de Projet Urbain Partenarial

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

L'établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre
Représentée par son président, Monsieur Michel LEPRËTRE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Territorial en date du 25 juin 2024

ET

La Commune d'Ivry-sur-Seine
Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Philippe BOUYSSOU, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 04 avril 2024

ET

La Société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE
Représentée par Madame Stéphanie MALENFER
En qualité de Directrice Générale

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération de construction sise 30-36 rue Jean le Galleu, parcelles P-74 et P-75.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

- **Article 1**

La Commune d'IVRY-SUR-SEINE s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Construction et aménagement complet d'une voirie reliant les rues Jean le Galleu et Jean Perrin ;
- Coût total de l'équipement à réaliser : 823 530,00 € HT (HUIT CENT VINGT-TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS HORS TAXES).

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération de construction définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

- **Article 2**

La Commune d'IVRY-SUR-SEINE s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le 31/07/2026.

- **Article 3**

La Société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE s'engage à verser à la Commune la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

Cette fraction est fixée à 85% du coût total des équipements.

PROJET

Chaîne d'intégrité du document : AC 45 4A 44 54 FE 98 92 D0 CA 66 DE 76 88 D1 74
AR préfecture : 094-200058014-20240625-2024-06-25_3680-DE
Reçu en préfecture le : 01/07/2024
Publié le : 01/07/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/353810

ant de la participation totale à la charge de la Société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE s'élève à : 700 000,00 € (SEPT CENT MILLE EUROS).

- **Article 4**

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (plan de division du terrain - état futur) joint en annexe à la présente convention.

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- En deux versements :
  - 50% du montant total (soit 350 000,00 € (TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS)) à l'ordre de service du démarrage des travaux de l'opération de construction de PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE ;
  - 50% du montant total (soit 350 000,00 € (TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS)) à la livraison de l'opération de construction de PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE.

- **Article 5**

La Société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE sera exonérée de la part communale de la taxe d'aménagement en contrepartie du versement du montant spécifié à l'article 3.

- **Article 6**

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie ou au siège de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

- **Article 7**

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la Société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

- **Article 8**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Ivry-sur-Seine, le XX/XX/XXXX

En X exemplaires originaux.

Pour l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre Son président, Michel Leprêtre	Pour la Commune d'Ivry-sur-Seine Son Maire, Philippe BOUYSSOU	Pour la Société PHILIA Madame Stéphanie MALENFER

PROJET

Chaîne d'intégrité du document : 4A 21 04 E3 22 FA 65 BB F3 0D 0F C2 18 AA 04 49
AR préfecture : 094-200058014-20240920-A2024_942-AR
Reçu en préfecture le : 20/09/2024
Publié le : 20/09/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/419581
Page 1/2

Grand Orlyseine bièvre

ARRETE N° A2024_942
DU 20/09/2024

OBJET : Mise à jour des annexes du plan local d'urbanisme de la commune d'Ivry-sur-Seine

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, modifiée ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération n°2020-07-15-1863 du Conseil territorial du 15 juillet 2020 relative à l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-43, L. 153-60, R. 153-18, R. 151-51 à R. 151-53 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'Ivry-sur-Seine, révisé par délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 19 décembre 2013, mis en compatibilité par arrêté interpréfectoral n°2015/242 du 2 février 2015 et par arrêté préfectoral n°2018/1431 du 26 avril 2018, modifié par délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 9 avril 2015 et par délibérations du Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date des 12 avril 2016, 27 juin 2017, 19 décembre 2017, 26 mars 2019, 5 avril 2022, 28 juin 2022, 4 octobre 2022 et 12 mars 2024 et mis à jour en dernier lieu par arrêté du 11 août 2023 ;

Vu la délibération n° DEL20240627_15-DE du Conseil municipal de la ville d'Ivry-sur-Seine en date du 27 juin 2024 relative à l'instauration et la sectorisation d'une majoration du taux de la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur Quai d'Ivry, et ses annexes ;

Vu les délibérations du Conseil municipal de la ville d'Ivry-sur-Seine en date du 4 avril 2024 et du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 juin 2024, approuvant la convention de Projet Urbain Partenarial à signer avec la société PHILIA PROMOTION relative au projet sis 30-36 rue Jean le Galleu ;

Vu ladite convention de projet urbain partenarial, signée le 26 août 2024 ;

Considérant que depuis le 1er janvier 2016, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est compétent en matière de plan local d'urbanisme intercommunal ;

Considérant que la mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée à chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes dudit plan prévu aux articles L. 151-43, R. 151-51 à R. 151-53 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'un arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est compétent en matière de plan local d'urbanisme intercommunal constate qu'il a été procédé à la mise à jour des annexes du plan local d'urbanisme ;

Considérant qu'il convient de procéder à la mise à jour des annexes du plan local d'urbanisme de la commune d'Ivry-sur-Seine, afin d'y adjoindre la nouvelle convention de projet urbain partenarial en vigueur sur la commune, et la délibération du conseil municipal relative à la majoration de la taxe d'aménagement dans le secteur Quai d'Ivry ;

Chaîne d'intégrité du document : 4A 21 04 E3 22 FA 65 BB F3 0D 0F C2 18 AA 04 49
AR préfecture : 094-200058014-20240920-A2024_942-AR
Reçu en préfecture le : 20/09/2024
Publié le : 20/09/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/419581

ARRETE

Article 1er : Les annexes du plan local d'urbanisme de la commune d'Ivry-sur-Seine sont mises à jour à la date du présent arrêté par l'adjonction des pièces suivantes :

- La délibération n°DEL20240627_15-DE du Conseil municipal de la ville d'Ivry-sur-Seine portant majoration de la taxe d'aménagement dans le secteur Quai d'Ivry, et ses annexes
- La convention de Projet urbain Partenarial entre la commune d'Ivry-sur-Seine, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la société PHILIA PROMOTION IMMOBILIERE, et son annexe

Article 2 : La mise à jour sera effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la Mairie d'Ivry-sur-Seine ainsi qu'au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à la date du présent arrêté.

Article 3 : Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- publication sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre ;
- affichage pendant une durée d'un mois au siège de l'Etablissement public territorial du Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Ivry-sur-Seine.

Article 4 : Madame la Directrice Générale des Services de l'EPT est chargée de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera faite à :

- Madame la Préfète du Val de Marne
- Madame la Trésorière de Ivry-sur-Seine

À Orly, le 20/09/2024

Le Président de l'Etablissement Public Territorial,
Michel Leprêtre

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification

Notifié le : ...../...../2024

ABLON-SUR-SEINE | ARCUEIL | ATHIS-MONS | CACHAN | CHEVILLY-LARUE | CHOISY-LE-ROI | FRESNES | GENTILLY | IVRY-SUR-SEINE | JUVISY-SUR-ORGE | L'HAŸ-LES-ROSES | LE KREMLIN BICÊTRE | MORANGIS | ORLY | PARAY-VIEILLE-POSTE | RUNGIS | SAVIGNY-SUR-ORGE | THIAIS | VALENTON | VILLEJUIF | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | VIRY-CHATILLON | VITRY-SUR-SEINE

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20171221-DEL1217_15-DE
Date de télétransmission : 28/12/2017
Date de réception préfecture : 28/12/2017

Conseil municipal

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 21 DECEMBRE 2017

Références à rappeler :

Service du conseil
et du contentieux
D 200

OBJET : URBANISME
Quartier Ivry-Port
Opération immobilière site imprimeries « Le Monde »
Convention de Projet Urbain Partenarial

IVRY s/SEINE
Mairie Esplanade Georges Marrane
94205 Ivry-sur-Seine Cedex Département du Val-de-Marne
T (33) 01 49 60 25 08 F (33) 01 49 60 25 88

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20171221-DEL1217_15-DE
Date de télétransmission : 28/12/2017
Date de réception préfecture : 28/12/2017

ETAT DE PRESENCE A L'OUVERTURE DE SEANCE

Nombre de membres composant le Conseil	45
Nombre de Conseillers en exercice	45
Présents	27
Absents représentés	14
Absents excusés	1
Absents non excusés	3

L'AN DEUX MIL DIX SEPT, LE VINGT ET UN DECEMBRE à VINGT HEURE, le Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine s'est réuni en assemblée sous la présidence de Monsieur Philippe BOUYSSOU, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été adressée le 15 décembre 2017 conformément à la procédure prévue par l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

ETAT DE PRESENCE AU COURS DU CONSEIL

PRESENTS

MM. BOUYSSOU, MARCHAND, BELABBAS, Mme PETER, MM. PRAT, RHOUMA (jusqu'au vote du vœu), Mme GAMBIASIO, M. BEAUBILLARD, Mmes SEBAIHI, BERNARD Méhadée (à partir du point A), M. MOKRANI adjoints au Maire,

M. RIEDACKER, Mmes POLIAN, LESENS, SPIRO, M. CHIESA, Mme RODRIGO, MM. ALGUL, HEFAD (à partir du vœu), Mmes OUDART, MACEDO, PAUPON, MISSLIN, APPOLAIRE, LE FRANC, ANDRIA, PHILIPPE (à partir du vœu), MM. BOUILLAUD, AUBRY, Mme BERNARD Sandrine, conseillers municipaux.

ABSENTS REPRESENTES

Mme WOJCIECHOWSKI, adjointe au Maire, représentée par M. MARCHAND,
Mme BERNARD Méhadée, adjointe au Maire, représentée par M. BOUYSSOU (jusqu'au vote du vœu),
Mme VIVIEN, adjointe au Maire, représentée par M. CHIESA,
M. MAYET, adjoint au Maire, représenté par Mme SPIRO,
M. RHOUMA, adjoint au Maire, représenté par M. HEFAD (à partir du point A),
Mme ZERNER, conseillère municipale, représentée par Mme PETER,
M. MARTINEZ, conseiller municipal, représenté par M. RIEDACKER,
Mme PIERON, conseillère municipale, représentée par M. BEAUBILLARD,
Mme SIZORN, conseillère municipale, représentée par Mme MISLIN,
M. SEBKHI, conseiller municipal, représenté par Mme OUDART,
Mme KIROUANE, conseillère municipale, représentée par M. MOKRANI,
M. TAGZOUT, conseiller municipal, représenté par M.ALGUL,
M. ZAVALLONE, conseiller municipal, représenté par Mme SEBAIHI,
M. AIT AMARA, conseiller municipal, représenté par M.BELABBAS,
M. VALLAT SIRIYOTHA, conseiller municipal, représenté par Mme BERNARD Sandrine.

ABSENT EXCUSE

M. HEFAD, conseiller municipal (jusqu'au vote du compte-rendu des débats).

ABSENTS NON EXCUSES

Mme PHILIPPE, conseillère municipale (jusqu'au vote du compte-rendu des débats),
Mme POURRIOT, conseillère municipale,
Mme BAILLON, conseillère municipale.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Le Président de l'Assemblée ayant ouvert la séance, il a été procédé en conformité à l'article L.2121-15 du code précité à l'élection d'un secrétaire.

Mme PETER ayant réuni la majorité des suffrages est désignée pour remplir ces fonctions qu'elle accepte.
(34 voix pour et 7 abstentions : MM. BOUILLAUD, AUBRY, VALLAT SIRIYOTHA, Mmes APPOLAIRE, LE FRANC, ANDRIA, BERNARD Sandrine)

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20171221-DEL1217_15-DE
Date de télétransmission : 28/12/2017
Date de réception préfecture : 28/12/2017

IVRY
s/ SEINE

URBANISME
15) Quartier Ivry-Port
Opération immobilière site imprimeries « Le Monde »
Convention de Projet Urbain Partenarial

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 332-11-3 et L.332-11-4,

vu le plan local d'urbanisme de la Commune modifié en dernier lieu par délibération du Conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT GOSB) du 27 juin 2017,

vu l'arrêté préfectoral d'instauration d'un périmètre d'étude du 2 mars 2015,

vu sa délibération du 17 novembre 2016 fixant à 20 % le taux de la part communale de la taxe d'aménagement sur les secteurs Colonel Fabien-Maurice Gunsboug/Est,

vu le projet de construction présenté par les promoteurs Linkcity IDF/Poly-cités/Nexity Seeri portant sur la réalisation d'un programme immobilier mixte d'environ 45 000 m²,

considérant que ladite opération génère d'importants besoins en équipements publics,

vu le projet de convention de projet urbain partenarial et son périmètre entre la collectivité et le groupement de promoteurs Linkcity IDF/polycités/ Nexity Seeri, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE
par 37 voix pour et 6 abstentions

ARTICLE 1 : EMET un avis favorable au projet de convention de Projet Urbain Partenarial entre le représentant de l'Etat, le territoire Orly Rungis Seine Bièvre, la Ville et le groupement de promoteurs Linkcity IDF/Polycités/Nexity Seeri, sur le site dit « Le Monde », délimité par le boulevard du Colonel Fabien, la limite parcellaire à l'est, la rue Maurice Gunsbourg et le futur « cours » à l'ouest, soit la parcelle AZ 80 dans sa partie hors ZAC.

ARTICLE 2 : DEMANDE au Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre de donner un avis favorable au projet de convention de PUP et à son périmètre avec le groupement de promoteurs Linkcity IDF/polycités/Nexity Seeri afin de demander au Préfet de prendre un arrêté et de signer la convention.

ARTICLE 3: PRECISE dans son avis, qu'en application de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20171221-DEL1217_15-DE
Date de télétransmission : 28/12/2017
Date de réception préfecture : 28/12/2017

ARTICLE 4: DIT que les recettes en résultant seront constatées au budget communal.

ARTICLE 5 : PRECISE que les ampliations de la présente délibération seront affichées au siège de l'EPT GOSB et en Mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée et un avis de la mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché pendant un mois, et publiée au recueil des actes administratifs.

TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 28 DEC. 2017
RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 27 DEC. 2017

MAIRIE D'IVRY-SUR-SEINE

Et après lecture,
Les Membres ont signé
(les signatures suivent)

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME AU REGISTRE
LE MAIRE D'IVRY-SUR-SEINE.
Pour le Maire, l'agent communal délégué.

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20171221-DEL1217_15-DE
Date de télétransmission : 28/12/2017
Date de réception préfecture : 28/12/2017

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE :

Le préfet du Val de Marne, compétent en Opération d'Intérêt National

D'une première part,

ET :

L'établissement Public Grand Orly Seine Bièvre
Représentée par Monsieur Michel LEPRETRE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil territorial en date du [.],

Ci-après dénommé « *la Collectivité* »

D'une deuxième part,

ET :

La commune d'Ivry-sur-Seine, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Philippe BOUYSSOU, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2017,

Ci-après dénommée « *la Commune* »

D'une troisième part,

ET :

La société dénommée LINKCITY ILE-DE-FRANCE société par actions simplifiées représentée par Loïc MADELINE, Directeur Général Adjoint, ou toute société qu'elle se substituerait détenue par LINKCITY ILE-DE-FRANCE, POLYCITES société représentée par Marc AMZALLAG, Président, et SEERI, société représentée par Loïc BLONS, Directeur Générale Agence Sud

Représentées par :

Ci-après dénommées « *le Constructeur* »

D'une quatrième part,

Ci-après dénommées ensemble les Parties.

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20171221-DEL1217_15-DE
Date de télétransmission : 28/12/2017
Date de réception préfecture : 28/12/2017

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les modalités de la prise en charge financière correspondant aux besoins en équipements publics dont la réalisation par la Collectivité est rendue nécessaire par l'opération de construction ci-après décrite sise 12 rue Maurice Gunsbourg (ci-après le « *Site* ») en plus de ses équipements propres. Le projet s'implante sur l'assiette foncière composée des parcelles cadastrales AZ80 et AZ82.

Le site dernièrement occupé par les activités d'impression du Groupe Le Monde, dont il est propriétaire, a fait l'objet d'un arrêt définitif d'activité en septembre 2015.
Dans le cadre d'une consultation initiée par le propriétaire, les opérateurs immobiliers LINKCITY Ile-De-France et Poly-Cités, ont manifesté un intérêt pour la réalisation, sur le site, d'une opération immobilière mixte. LINKCITY Ile-de-France et Poly-Cités ont été retenus comme opérateurs en charge du programme immobilier, suite à quoi une promesse de vente a été signée. Par la suite, Nexity SEERI a rejoint le groupement de constructeurs, au vu de la taille importante du projet et de sa complexité.

La Collectivité a accompagné le processus d'élaboration d'un projet de reconversion de cet ancien site industriel, au cœur du quartier en mutation en grande partie couvert par la ZAC Ivry-Confluences. Etant précisé que le Site ne fait pas partie du périmètre de la ZAC Ivry-Confluences.

L'opération immobilière globale projetée prévoit la réalisation d'un programme global prévisionnel de construction d'environ 43 000 m² de surface de plancher de la construction comprenant environ 370 logements familiaux (ci-après le « ***Programme de Construction*** »).
Il est ici précisé, à titre indicatif, que le calendrier prévisionnel de réalisation de du Programme de Construction s'échelonne sur la période 2018-2021.

Le programme de construction au regard de son importance, nécessite, en plus de ses équipements propres, du fait de l'arrivée de nouveaux habitants et actifs, des besoins particuliers en matière d'équipements publics scolaires et sportifs.

La prise en charge financière correspondant aux besoins des équipements publics dont la réalisation par la Collectivité est rendue nécessaire par le programme de construction, a conduit les Parties à envisager la signature d'une convention de projet urbain partenarial, dans le cadre des dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20171221-DEL1217_15-DE
Date de télétransmission : 28/12/2017
Date de réception préfecture : 28/12/2017

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention constitue une convention de projet urbain partenarial (PUP) régie par les dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4, R.332-25-1, R.332-25-2 et R.332-25-3 du code de l'urbanisme.

Elle a pour objet de déterminer les conditions et modalités de prise en charge par le Constructeur, au sein du périmètre déterminé à l'article 2 ci-après, d'une partie du coût des équipements publics nécessités par le Programme de Construction.

Elle sera exécutoire, une fois signée par l'ensemble des parties, à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par la Collectivité des mesures de publicité prévues à l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre de la présente convention du projet urbain partenarial est délimité sur le plan figurant en Annexe 1 des présentes.
Le périmètre de la présente convention est inclus dans le périmètre du projet urbain partenarial défini par la partie hors ZAC de la parcelle cadastrale AZ80.

ARTICLE 3 : PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

L'opération immobilière globale projetée dans le périmètre du PUP prévoit la réalisation d'un Programme de Construction d'environ 43 000 m² de surface de plancher de la construction comprenant environ 370 logements familiaux.

Il est ici précisé, à titre indicatif, que la réalisation de cette opération devrait s'échelonner sur la période 2018-2021.

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Les équipements publics générés par le Programme de Construction (équipement scolaire et équipement sportif) sont représentés sur le plan figurant en Annexe 2 des présentes.

A ce jour, deux sites sont pressentis pour la localisation de l'équipement scolaire; en tout état de cause, l'équipement scolaire devra être réalisé dans un rayon de 750 mètres autour du Site.

4.1.- Nature des équipements publics

Le Programme de Construction nécessite la réalisation des équipements publics suivants :

- Equipement scolaire

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20171221-DEL1217_15-DE
Date de télétransmission : 28/12/2017
Date de réception préfecture : 28/12/2017

Le programme de construction totalise environ 370 logements familiaux. En prenant en compte un ratio de 0,4 enfant par ménage en âge d'être scolarisé en maternelle et élémentaire, le nombre d'enfants à scolariser en maternelle et élémentaire dans ce secteur augmentera de 148 enfants environ.

Ainsi, sur la base de 28 enfants par classe, le projet nécessite la réalisation de 5,3 classes supplémentaires arrondi à 5 classes du fait de l'arrivée de nouveaux enfants en âge d'être scolarisés sur le secteur.

- Equipement sportif

Un nouvel équipement sportif est programmé aux abords du parc de la confluence, afin de répondre aux besoins de l'ensemble des nouveaux habitants du quartier. Cet équipement est financé à hauteur de 50 % par la ZAC Ivry Confluences, les 50 % restants de l'équipement étant financés par la Commune en complément du financement de la ZAC, en raison du large rayonnement de l'équipement à l'échelle de tout le quartier Ivry Port.

4.2- Coût des équipements publics

Les équipements publics susvisés seront réalisés par la Commune ou, le cas échéant, dans le cadre d'une maitrise d'ouvrage de l'aménageur prévue dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC Ivry Confluences

Le coût d'une classe est estimé à 890 400 €, espaces annexes compris.

L'équipement sportif programmé sur le quartier Ivry Port représente un investissement de 8 100 000 € (montant estimé au titre du Programme des Equipements Publics de la ZAC Ivry Confluences).

ARTICLE 5 : PART DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS MIS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

- **Le coût de réalisation de l'équipement scolaire pris en charge par le Constructeur**

Le coût de réalisation des 5salles de classe supplémentaires, entièrement financées par le Constructeur, est évalué à 4 452 000 € correspondant à un montant de 890 400 € par classe + espaces annexes.
Ce montant est ferme et définitif.

Les Parties conviennent que les éventuelles subventions et aides au financement dont pourrait bénéficier la Commune seront affectées à la part du coût de l'équipement qu'elle supporte et ne viendront aucunement modifier le montant des participations dues par le Constructeur.

- **Le cout de réalisation de l'équipement sportif pris en charge par le Constructeur**

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20171221-DEL1217_15-DE
Date de télétransmission : 28/12/2017
Date de réception préfecture : 28/12/2017

Le Programme de la ZAC Ivry Confluences estime le montant de l'équipement sportif à 8 100 000 € mais n'est financé qu'à 50 % par la ZAC. Dans la mesure où il est prévu dans le cadre de la ZAC la réalisation de 5 600 logements, pour une prise en charge de l'équipement sportif à hauteur de 50 %, les Parties conviennent que les 370 logements réalisés dans le cadre du Programme de Construction représentent alors 3,3% du coût de l'équipement sportif, soit une participation à hauteur de 267 300 € à la charge du Constructeur.

Equipement public	Maître d'ouvrage	Coût des équipements	Part du Coût prise en charge par le Constructeur
5 Salles de classes	Commune ou Aménageur de la ZAC	890 400 € par classe soit au total de 4 452 000 €	100 % soit 4 452 000 €
Gymnase	Commune ou Aménageur de la ZAC	8 100 000 €	3,3 % soit 267 300 €

Au regard des principes ci-avant exposés, le coût total des équipements publics mis à la charge du constructeur est évalué à 4 719 300 €, somme forfaitaire et non révisable, pour une opération immobilière de 370 logements familiaux.

ARTICLE 6 : ECHEANCIER ET MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS

Pour chacun des équipements publics, les participations seront versées selon les modalités suivantes :

- Paiement n° 1 : 50 % à la DROC[1] du Programme de Construction ; ces 50 % seront payés par le Constructeur à la Collectivité dans les 10 jours du dépôt de la DROC du Programme de Construction ;
- Paiement n° 2 : 25 % à la DROC du groupe scolaire ; ces 25 % seront payés par le Constructeur à la Collectivité dans les 10 jours de la réception par le Constructeur de la justification par la Commune de la DROC de l'équipement public
- Paiement n° 3 : 25 % à la DAACT[2] du groupe scolaire ; Ces 25 % seront payés dans les 10 jours de la réception par le constructeur de la justification de la DAACT par la Commune.

La Collectivité fera son affaire du versement à la Commune du montant payé par le Constructeur.
Les échéances de paiement n° 2 et 3 ci-dessus ne seront dues que si le Constructeur est propriétaire du terrain permettant la réalisation du Programme de Construction.

ARTICLE 7 : ECHEANCIER DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Sous réserve de l'article 5 de la présente convention, les salles de classes réalisées par la Collectivité au titre de la présente convention devront être en état d'accueillir des élèves au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme. En fonction de l'évolution de la carte scolaire, il est entendu que l'accueil physique des élèves ne se fera pas nécessairement dans le nouveau groupe scolaire.

[1] Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier
[2] Déclaration attestant l'achèvement de la conformité des travaux

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20171221-DEL1217_15-DE
Date de télétransmission : 28/12/2017
Date de réception préfecture : 28/12/2017

L'équipement sportif sera livré au plus tard à la fin de l'année 2027. Il participe de la mise en œuvre des grands équipements structurants de la ZAC Ivry-Confluences que sont le réaménagement des berges et la livraison du parc, que cet équipement en partie financé par la Collectivité viendra compléter.

En cas de retard de livraison des équipements publics financés par la PUP au-delà de la date d'échéance prévue ci-avant, la Commune sera redevable envers le Constructeur d'une pénalité d'un montant de 1000 € par mois de retard.

ARTICLE 8 : REVISION DU MONTANT DES PARTICIPATIONS

En cas de modification du programme de construction relative au nombre de logements les Parties se rencontreront en vue d'apprécier les éventuelles conséquences de ses modifications sur les besoins en équipements publics scolaire et sportif et de reconsidérer le cas échéant, dans les conditions ci-après définies, le montant du financement des équipements publics pris en charge par le constructeur.

Pour l'équipement scolaire, les Parties reconsidéreront le nombre d'élèves à scolariser par le calcul suivant : nombre de logement x 0,4 = nombre d'enfants à scolariser. Le nombre de classe à réaliser sera déterminé en divisant le nombre ainsi fixé par 28 (28 enfants par classe).

Pour l'équipement sportif, les parties reconsidéreront le pourcentage du cout de l'équipement sportif (8 100 000 €) pris en charge par le constructeur par le calcul suivant : (nombre de logements familiaux x 0,5)/5600.

En cas de modification du montant du financement des équipements publics pris en charge par le constructeur, un avenant à la présente convention sera régularisé entre les parties.
Les parties conviennent que le montant du financement des équipements publics pris en charge par le constructeur ne sera reconsidéré que s'il a pour effet de modifier la part du cout des équipements publics à la charge du constructeur de plus de 5 %.

La Collectivité reconnait qu'elle ne pourra plus réclamer au constructeur une augmentation ou diminution du montant pris en charge par le constructeur au-delà de deux mois suivant la DAACT du programme de construction.

ARTICLE 9 : EXONERATION DE LA PART COMMUNALE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les constructions édifiées dans le périmètre du projet urbain partenarial seront exonérées du paiement de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 : SUBSTITUTION

Le Constructeur s'engage, dans l'hypothèse où il viendrait à céder à des tiers les terrains leur appartenant situés dans le périmètre du PUP, avec l'accord exprès de la Commune, à se substituer lesdits tiers dans les termes de la présente convention.

Cette substitution justifiera la conclusion d'un avenant.

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20171221-DEL1217_15-DE
Date de télétransmission : 28/12/2017
Date de réception préfecture : 28/12/2017

Dans l'hypothèse où la Commune viendrait à refuser le ou les tiers substitués, celle-ci s'engage à motiver son refus par de justes motifs. La Commune ne pourra s'opposer à la substitution si elle se fait au profit de sociétés détenue par le Constructeur à hauteur de 50 % au moins.

ARTICLE 11 : DATE D'EFFET ET DUREE

La convention de Projet Urbain Partenarial prendra effet à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par la Commune des mesures de publicité prévues à l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme.
Elle expirera à la date de constatation de l'achèvement de l'ensemble des équipements publics réalisés par la Commune et du versement des participations correspondantes par le constructeur.

ARTICLE 12 : LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan du Périmètre de PUP

Fait à Ivry-sur-Seine
Le

Le préfet du Val-de-Marne
Laurent PREVOST
Préfet

La Collectivité
M. Michel LEPRETRE
Président

La Commune
M. Philippe BOUYSSOU
Maire

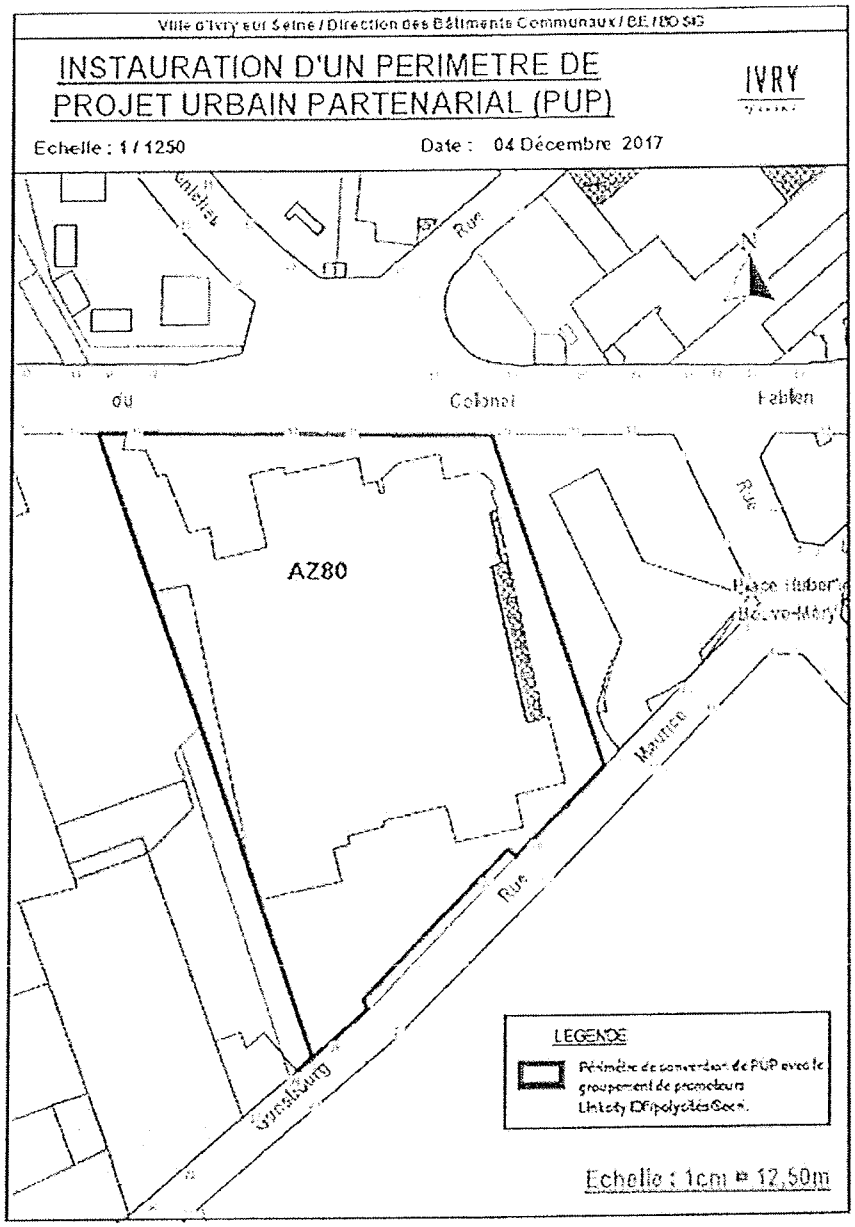
Le Constructeur
Loïc MADELINE
Linkcity Ile-de-France

Marc AMZALLAG
Poly-cités

Loïc BLONS
Nexity SEERI

Accusé de réception en préfecture
094-219400413-20171221-DEL1217_15-DE
Date de télétransmission : 28/12/2017
Date de réception préfecture : 28/12/2017

Annexe 1 : plan du périmètre de PUP



GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

Etablissement Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 10 avril 2018

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2018-04-10_949

Ivry-sur-Seine- PLU – Avis sur projet urbain partenarial sur le site des anciennes imprimeries du journal Le Monde

L'an deux mille dix-huit, le 10 avril à 19h10 les membres du Conseil de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 4 avril 2018.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	ACHTERGAELE	Nadège	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	AFFLATET	Alain	X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	ALEXANDRE	Stéphanie		
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	ALTMAN	Sylvie	X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	APPOLAIRE	Annie-Paule	X	
ORLY	Monsieur	ATLAN	Thierry		Christine JANODET
VALENTON	Madame	BAUD	Françoise	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BELL-LLOCH	Pierre		
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BENBELKACEM	Sarah	X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	BENETEAU	Sébastien	X	
VIRY-CHATILLON	Monsieur	BERENGER	Jérôme	X	
ORLY	Madame	BESNIET	Nathalie		Cécile VEYRUNES LEGRAIN
THIAIS	Monsieur	BEUCHER	Daniel	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOURJAC	Jean-Marc	X	
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOUYSSOU	Philippe	X	
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BOYAU	Lina	X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Monsieur	BOYER	Alexandre	X	
ARCUEIL	Monsieur	BREUILLER	Daniel		Anne-Marie GILGER-TRIGON
VILLEJUIF	Madame	CASEL	Catherine	X	
RUNGIS	Monsieur	CHARRESSON	Raymond	X	
FRESNES	Madame	CHAVANON	Marie		Richard DOMPS
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHICOT	Rémi	X	
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHIESA	Pierre	X	
GENTILLY	Monsieur	DAUDET	Patrick	X	
CHEVILLY-LARUE	Madame	DAUMIN	Stéphanie	X	
CACHAN	Madame	DE COMARMOND	Hélène	X	
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	DECROUY	Clément	X	
THIAIS	Monsieur	DELL'AGNOLA	Richard	X	
CHEVILLY-LARUE	Monsieur	DELUCHAT	André	X	
CHOISY LE ROI	Madame	DESPRES	Catherine	X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	DIGUET	Patrice	X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	DINNER	Nathalie	X	
FRESNES	Monsieur	DOMPS	Richard	X	
ATHIS-MONS	Monsieur	DUMAINE	Julien	X	
CACHAN	Monsieur	FOULON	Jacques	X	
VILLENEUVE-LE-ROI	Monsieur	GAGNEPAIN	Pascal		Didier GONZALES
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Monsieur	GAUDIN	Philippe	X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	GERARD	Anne-Marie	X	

ARCUEIL	Madame	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	X	
VILLEJUIF	Monsieur	GIRARD	Dominique	X	
VILLENEUVE-LE-ROI	Monsieur	GONZALES	Didier	X	
ABLON-SUR-SEINE	Monsieur	GRILLON	Eric	X	
VILLEJUIF	Madame	GRIVOT	Annie	X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	GUETTO	Daniel	X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	GUILLAUME	Didier	X	
VILLENEUVE-LE-ROI	Madame	HAMID	Sakina		Eric GRILLON
FRESNES	Monsieur	HELBLING	Denis		Isabelle RIFFAUD
L'HAY-LES-ROSES	Madame	HUBERT	Laure	X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	ID ELOUALI	Ali		Evelyne LESENS
ORLY	Madame	JANODET	Christine	X	
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	JEANBRUN	Vincent	X	Clément DECROUY (1)
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	KENNEDY	Jean-Claude	X	Pierre BELL LLOCH (2)
PARAY-VIEILLE-POSTE	Madame	LALLIER	Nathalie	X	
LE KREMLIN-BICETRE	Monsieur	LAURENT	Jean-Luc	X	
VILLEJUIF	Monsieur	LE BOHELLEC	Franck	X	
CACHAN	Monsieur	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LEFEBVRE	Fabienne	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	LEPRETRE	Michel	X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	LESENS	Evelyne	X	
VILLEJUIF	Monsieur	LIPIETZ	Alain	X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LORAND	Isabelle	X	Fabienne LEFEBVRE (2)
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	MARCHAND	Romain	X	Sylvie MONTOIR (2)
THIAIS	Madame	MARCHEIX	Virginie	X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	MEHLHORN	Eric	X	
VIRY-CHATILLON	Madame	MERRINA	Arielle	X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	MONTOIR	Sylvie	X	
FRESNES	Madame	MOREIRA DA SILVA	Laurinda		
LE KREMLIN-BICETRE	Monsieur	NICOLLE	Jean-Marc		
MORANGIS	Monsieur	NOURY	Pascal	X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	PANETTA	Tonino	X	
VILLEJUIF	Monsieur	PERILLAT-BOTTONET	Franck	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	PERREUX	Jacques	X	(4)
JUVISY-SUR-ORGE	Monsieur	PERRIMOND	Michel	X	Christine RODIER (3)
CACHAN	Madame	PESCHEUX	Edith	X	
ATHIS-MONS	Monsieur	PETETIN	Pascal	X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	PIERON	Marie		Franck PERILLAT
JUVISY-SUR-ORGE	Monsieur	REDA	Robin	X	
CHOISY LE ROI	Madame	RIFFAUD	Isabelle	X	
ATHIS-MONS	Madame	RODIER	Christine	X	
ATHIS-MONS	Monsieur	SAC	Patrice	X	
VIRY-CHATILLON	Monsieur	SAUERBACH	Laurent	X	
THIAIS	Monsieur	SEGURA	Pierre	X	
L'HAY-LES-ROSES	Madame	SOURD	Françoise		Laure HUBERT
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	TAGZOUT	Mourad		André DELUCHAT
VITRY-SUR-SEINE	Madame	TAILLEBOIS	Sarah		Jean-Marc BOURJAC
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	TMIMI	Hocine		
GENTILLY	Madame	TORDJMAN	Patricia		Patrick DAUDET
VITRY-SUR-SEINE	Madame	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	X	
VILLEJUIF	Monsieur	VIDAL	Philippe	X	
VIRY-CHATILLON	Monsieur	VILAIN	Jean-Marie		Arielle MERINA
IVRY-SUR-SEINE	Madame	WOJCIECHOWSKI	Bozena		Philippe BOUYSSOU
VILLEJUIF	Monsieur	YEBOUET	Elie	X	

(1) Jusque délibération 938
(2) A partir de la délibération 940
(3) A partir de la délibération 946
(4) Absent à partir de la délibération 951

Secrétaire de Séance : Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibérations	Présents	Absents	Pouvoirs	Votants
937 à 938 (1)	72	20	16	88
939	73	19	15	88
940 à 945 (2)	70	23	18	88
946 à 950 (3)	69	24	19	88
951 à 966 (4)	68	25	19	87

Exposé des motifs

Le secteur d'Ivry-Port poursuit sa mutation engagée avec les zones d'aménagement concerté (ZAC) Bords de Seine, Molière, Ivry-Port Nord et aujourd'hui avec la dynamique de la ZAC Ivry-Confluences, dont l'action foncière ne couvre pas tout le périmètre de l'opération. Il convient donc d'accompagner les secteurs hors ZAC appelés à évoluer de façon autonome pour ne pas construire un territoire à deux vitesses. De même, ces secteurs au développement propre doivent participer à l'effort général de régénération du quartier Ivry-Port. La mutation des imprimeries du "*Monde*", de l'usine des eaux ou d'autres grandes emprises industrielles ne saurait méconnaitre le contexte, la dynamique et les objectifs de l'opération Ivry-Confluences initiée par la Ville et portée financièrement par son aménageur.

Les besoins générés par une augmentation substantielle de la constructibilité peuvent aussi être couverts par la mise en place d'une participation aux équipements publics adaptée, qui prend la forme d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) soumise à l'avis du Conseil territorial dans le cadre de sa compétence PLUi.

1. **La mutation du site des anciennes imprimeries du « Monde » et les orientations de la Ville**

   L'un des objectifs principaux de l'opération Ivry-Confluences est de préserver l'activité productive en Ville. C'est la raison pour laquelle le périmètre de l'opération n'a pas intégré des poches actives accueillant un certain nombre d'entreprises. Ainsi, à côté des grandes plaques industrielles éteintes intégrées dans la ZAC (SNFA, Philips, Nathan, Total, BHV...) ont été détachés du périmètre des secteurs en activité, parmi lesquels le site des imprimeries du "*Monde*".

   Les imprimeries du "*Monde*" occupaient une part importante de l'ancien site SKF. Symbole de la désindustrialisation du quartier quand le président du directoire a décidé de mettre fin à une spécificité du journal ; la concentration de l'impression papier en un seul site, pour des motifs d'équilibre économique. Ainsi, le 6 septembre 2015, le dernier exemplaire du "*Monde*" sortait de l'imprimerie d'Ivry. Le site est depuis fermé, les rotatives ont été démantelées, il est aujourd'hui vide et gardienné.

   Au printemps 2015, le président du directoire du "*Monde*" rencontrait la Ville pour annoncer sa décision de fermeture et formulait une proposition de travailler à des hypothèses de transformation du site selon des critères à définir conjointement. La Ville exposait ainsi certaines conditions pour accompagner le projet :

   - retrouver sur le site le même volume de surfaces d'activités ;
   - permettre d'ouvrir à la mixité des fonctions à conditions de respecter les équilibres de l'habitat ;
   - valoriser l'histoire et l'empreinte du site, que ce soient les imprimeries ou les activités qui l'ont précédé, au moyen d'une valorisation du patrimoine, d'un accès public au cœur de l'îlot et d'une intégration parmi les îlots développés autour.

   Le premier cadrage transmis par la Ville est donc celui des grands équilibres programmatiques de la ZAC Ivry-Confluences.

   Le groupement de promoteur Linkcity IDF/Poly-cités/Nexity Seeri a été retenu par le propriétaire du "*Monde*" pour travailler à un projet, accompagné de l'agence ANMA (Agence Nicolas Michelin), équipe de maîtrise d'œuvre chargée de projeter l'urbanisme et les orientations architecturales de l'îlot. Nicolas Michelin est aussi l'urbaniste du secteur 4 de la ZAC, ce qui permet d'assurer une cohérence d'ensemble dans les développements.

2. Un nouveau projet pour le site du « *Monde* »

Le terrain de 18 994 m² est actuellement occupé par 15 900 m² de bâtiments avec des façades en bardage métallique, encadrant en son cœur deux grandes halles industrielles.

Les premières orientations urbaines permettent :

- la mise en valeur des deux halles de l'imprimerie dont le squelette structurel est conservé pour accueillir des locaux d'activité et des espaces extérieurs ;
- l'ouverture d'une voie piétonne publique qui traverse l'îlot entre les deux halles des anciennes rotatives qui vient mailler le système de circulations douces de la ZAC, depuis le parc de la Confluence jusque vers le faisceau paysager sud et les bords de Seine ;
- une programmation mixte d'environ 45 000 m² où la part réservée à l'activité est au moins égale à celle existante sur l'ancien site du "Monde", soit 7 100 m² d'activité logistique, 5 000 m² de résidence hôtelière, 3 000 m² de commerces. Environ 370 logements familiaux (50 % accession / 40 % locatif social et 10 % en loyer locatif intermédiaire (LLI) et une résidence étudiants de 170 chambres viennent compléter la programmation.

3. L'encadrement juridique progressif du projet

Depuis le 2 mars 2015, sur sollicitation de la Ville motivée par l'arrêt de l'activité des imprimeries, le Préfet a pris un arrêté instaurant un périmètre d'études afin de pouvoir sursoir à statuer sur une éventuelle demande de permis de construire qui interviendrait avant la fin des études et accords en cours avec la Ville.

La taxe d'aménagement qui s'applique dans ce secteur est passée de 5 % à 20 % (taux maximum) dans le cadre d'une délibération du Conseil municipal du 17 novembre 2016.

Initialement situé en zone UA au plan local d'urbanisme, à vocation dominante d'activités économiques, le site a été intégré à la zone UIC par délibération du Conseil territorial du 27 juin 2017 afin de permettre une meilleure constructibilité et introduire de la mixité dans la programmation, les conditions minimales de participation aux équipements et de possibilité de sursoir à statuer ayant été sécurisées.

Le changement de destination de ces terrains, rendu possible par modification du plan local d'urbanisme, génère néanmoins de nouveaux besoins en équipements de superstructure que la ZAC Ivry-Confluences n'a pas intégrés. Quant à la taxe d'aménagement, même portée à 20 %, et en plus du financement de ses équipements propres que le promoteur prend en charge, elle ne couvre pas entièrement les besoins générés par l'opération. Les nouveaux logements nécessitent en effet une augmentation du nombre de classes dans le quartier, qui s'ajoutent à la fourchette basse de la programmation d'Ivry-Confluences sur laquelle est basé le programme des équipements publics et justifie une participation à l'équipement sportif inscrit au programme des équipements publics mais financé à 50 % par la Ville.

4. Le choix d'un Projet Urbain Partenarial

Créé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 et codifié aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, le Projet Urbain Partenarial (PUP) est une participation d'urbanisme destinée au financement des équipements publics et exigible à l'occasion de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Sa spécificité est de prendre la forme d'une convention : le PUP est un mécanisme de contractualisation préalable du financement de la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement.

Le PUP constitue une alternative au régime "classique" de la fiscalité de l'urbanisme car il entraine une exonération de taxe d'aménagement (pour une durée maximale de dix ans).

L'initiative de l'opération (aménagement ou construction) appartient toujours au constructeur ou à l'aménageur (SEM, SPL), public ou privé. Les collectivités locales peuvent être également à l'origine de cette convention.

Différentes parties doivent être présentes. Le Maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de PLU est l'une des parties à la convention. Les finances des communes ou des EPCI se trouvant engagées par la réalisation d'équipements publics, la signature de chaque convention nécessite une délégation de l'assemblée délibérante au Maire et au président de l'EPCI. Dans le cadre des Opérations d'Intérêt National (OIN), le Préfet de département ou de région selon l'OIN concernée s'inscrit dans les partenaires de la convention. Enfin il doit y avoir un ou des contributeurs (propriétaires, aménageurs et/ou constructeurs).

Dans le cadre de ce PUP, la Ville a défini les équipements devant accompagner la réalisation du projet élaboré par les sociétés LINKCITY IDF/POLY-CITES/NEXITY SEERI et permettant d'insérer ce dernier dans le tissu urbain environnant.

La participation PUP nécessite un lien direct entre la réalisation de ces équipements et l'opération d'aménagement ou de construction envisagée. Son montant est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers et futurs habitants.

La convention contient des mentions obligatoires :

- la liste des équipements à financer ;
- le montant de la participation à la charge du constructeur ou aménageur ;
- le périmètre de la convention ;
- les modalités de paiement ;
- la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

5. Les équipements publics à financer et le mode de calcul

Il est proposé par la commune d'Ivry-sur-Seine d'établir une convention de projet urbain partenarial permettant le financement des équipements de superstructure suivants :

- **équipement scolaire**. L'opération immobilière globale envisagée totalise environ 370 logements familiaux. En prenant en compte un ratio de 0,4 enfants par ménage en âge d'être scolarisé en primaire, le nombre d'enfants à scolariser en maternelle et élémentaire dans ce secteur augmentera de 148 enfants environ. Ainsi, sur la base de 28 enfants par classe, le projet nécessite la réalisation de 5,3 classes supplémentaires, arrondi à 5 classes. Le coût de réalisation des 5 salles de classe supplémentaires créées dans le secteur de la carte scolaire couvrant le périmètre de l'opération immobilière globale est évalué à 4 452 000 € correspondant à un montant de 890 400 € par classe. Ce montant sera pris en charge par l'opération immobilière globale à hauteur de 100 %.
- **équipement sportif**. Un nouvel équipement sportif est programmé dans le quartier, afin de répondre aux besoins de l'ensemble des nouveaux habitants. Le programme de la ZAC Ivry-Confluences estime le montant de l'équipement sportif à 8 100 000 € mais n'est financé qu'à 50 % par la ZAC. Dans la mesure où il est prévu dans le cadre de la ZAC la réalisation de 5 600 logements, pour une prise en charge de l'équipement sportif à hauteur de 50 %, il est convenu que les 367 logements réalisés dans le cadre du programme de construction représentent alors 3,3 % du coût de l'équipement sportif, soit une participation à hauteur de 267 300 € à la charge du Constructeur.

Au regard des principes ci avant exposés, le coût total des équipements publics (5 classes + participation équipement sportif) mis à la charge du constructeur est évalué à 4 719 300 €, somme forfaitaire et non révisable.

La convention de PUP exonérant le pétitionnaire de la taxe d'aménagement est une pièce obligatoire à joindre à la demande de permis de construire.

Il est proposé au Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre de :

- donner un avis favorable dans le cadre de sa compétence PLUi au projet urbain partenarial présenté par la commune d'Ivry-sur-Seine sur le site des anciennes imprimeries "*Le Monde*", au projet de convention ci-après annexé et au périmètre d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement proposé ;
- autoriser le Président de l'Etablissement public territorial à être partenaire de la convention dans le cadre de la compétence PLUI et de signer à ce titre la convention qui sera approuvée par arrêté préfectoral en même temps que le périmètre d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement ;
- préciser que la Commune d'Ivry-sur-Seine sera maître d'ouvrage des équipements publics financés par le projet urbain partenarial, sous sa seule garantie et dans les délais définis par ladite convention, et à ce titre seule responsable en cas d'action en répétition ;
- préciser que les participations prévues au projet de convention seront versées directement par le Constructeur à la Commune d'Ivry-sur-Seine et autoriser de ce fait une modification du projet de convention en ce sens ;
- demander dans le cadre de la compétence PLUi au Préfet du Val-de-Marne de prendre un arrêté approuvant le projet urbain partenarial, approuvant la convention en découlant et le périmètre d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.

ABLON-SUR-SEINE | ARCUEIL | ATHIS-MONS | CACHAN | CHEVILLY-LARUE | CHOISY-LE-ROI | FRESNES | GENTILLY | IVRY-SUR-SEINE | JUVISY-SUR-ORGE | L'HAY-LES-ROSES | LE KREMLIN BICÊTRE | MORANGIS | ORLY | PARAY-VIEILLE-POSTE | RUNGIS | SAVIGNY-SUR-ORGE | THIAIS | VALENTON | VILLEJUIF | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | VIRY-CHATILLON | VITRY-SUR-SEINE

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 134-2, L. 134-9, R.102-3-10°, L. 332-11-3 à L. 332-11-4, et R. 332-25-1 à R. 332-25-3 ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'Ivry-sur-Seine :

- approuvé par délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 19 décembre 2013 ;
- mis à jour par arrêtés municipaux en date des 21 mars 2014 et 8 avril 2015 et par arrêtés territoriaux en date des 17 mai 2016, 20 juin 2016, 13 septembre 2016 et 1er juin 2017 ;
- modifié par délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 9 avril 2015 et par délibérations du Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date des 12 avril 2016, 27 juin 2017 et 19 décembre 2017 ;
- mis en compatibilité par arrêté interpréfectoral n°2015/242 du 2 février 2015 déclarant d'utilité publique la réalisation de la ligne de tramway T9 entre Paris (Porte de Choisy) et la commune d'Orly (place de Fer à Cheval) et mettant en comptabilité les documents d'urbanisme des communes d'Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Thiais, Choisy-le-Roi et Orly ;

Vu l'arrêté préfectoral du 2 mars 2015 instituant un périmètre d'étude sur la commune d'Ivry-sur-Seine ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 17 novembre 2016 portant majoration du taux communal de la taxe d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 21 décembre 2017 portant approbation du projet urbain partenarial sur les anciennes imprimeries du journal "*Le Monde*" ;

Vu le projet de convention de projet urbain partenarial sur le site des anciennes imprimeries du journal "*Le Monde*", tel qu'il est joint à la présente délibération ;

Considérant le projet de construction présenté par les promoteurs Linkcity IDF/Poly-cités/Nexity Seeri portant sur la réalisation d'un programme immobilier mixte d'environ 45 000 m² sur le site des anciennes imprimeries du journal "Le Monde", tel que décrit dans le projet de convention susvisé ;

Considérant les besoins en équipements publics générés par l'opération tel que défini dans le projet de convention susvisé ;

Considérant qu'en application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines délimitées par les plans locaux d'urbanisme, lorsqu'une opération de construction nécessite la réalisation d'équipements autres que les équipements propres, les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements ;

Considérant que le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans ;

Considérant que cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci ;

Considérant que la convention fixe les délais de paiement de la participation ;

Considérant qu'en application de l'article L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par la convention de projet urbain partenarial sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention ;

Considérant le projet de convention de projet urbain partenarial et son périmètre entre la collectivité et le groupement de promoteurs Linkcity IDF/Polycités/ Nexity Seer ;

Considérant les mesures de signature et de publicité prévues aux articles R. 332-25-1 à R .332-25-3 du code de l'urbanisme ;

Sur proposition de Monsieur le Maire d'Ivry-sur-Seine ;

Entendu le rapport et sur proposition de Monsieur Le Président;

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Donne un avis favorable dans le cadre de sa compétence PLUi au projet urbain partenarial présenté par la commune d'Ivry-sur-Seine sur le site des anciennes imprimeries "*Le Monde*", au projet de convention ci-après annexé et au périmètre d'exonération de de la part communale de la taxe d'aménagement proposé.
2. Autorise le Président de l'Etablissement public territorial à être partenaire de la convention dans le cadre de la compétence PLUI et de signer à ce titre la convention qui sera approuvée par arrêté préfectoral en même temps que le périmètre d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.
3. Précise que la Commune d'Ivry-sur-Seine sera maitre d'ouvrage des équipements publics financés par le projet urbain partenarial, sous sa seule garantie et dans les délais définis par ladite convention, et à ce titre seule responsable en cas d'action en répétition.
4. Précise que les participations prévues au projet de convention seront versées directement par le Constructeur à la Commune d'Ivry-sur-Seine et autoriser de ce fait une modification du projet de convention en ce sens.
5. Demande dans le cadre de la compétence PLUi au Préfet du Val-de-Marne de prendre un arrêté approuvant le projet urbain partenarial, approuvant la convention en découlant et le périmètre d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.
6. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
   - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
   - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en maire d'Ivry-sur-Seine pour une durée d'un mois ;
   - mise à disposition du public au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en maire d'Ivry-sur-Seine.
7. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
8. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil municipal pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
9. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 85 – Abstentions 3

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

A Choisy-le-Roi, le 16 avril 2018
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE :

Le préfet du Val de Marne, au nom de l'Etat (le projet se situant dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National),

D'une première part,

ET :

L'établissement Public Grand Orly Seine Bièvre
Représentée par Monsieur Michel LEPRETRE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil territorial en date du 10 avril 2018,

Ci-après dénommé « *la Collectivité* »

D'une deuxième part,

ET :

La commune d'Ivry-sur-Seine, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Philippe BOUYSSOU, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2017,

Ci-après dénommée « *la Commune* »

D'une troisième part,

ET :

La société dénommée LINKCITY ILE-DE-FRANCE société par actions simplifiées représentée par Loïc MADELINE, Directeur Général Adjoint, ou toute société qu'elle se substituerait détenue par LINKCITY ILE-DE-FRANCE, POLYCITES société représentée par Marc AMZALLAG, Président, et SEERI, société représentée par Loïc BLONS, Directeur Générale Agence Sud

Ci-après dénommées « *le Constructeur* »

D'une quatrième part,

Ci-après dénommées ensemble les Parties.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les modalités de la prise en charge financière correspondant aux besoins en équipements publics dont la réalisation par la Collectivité est rendue nécessaire par l'opération de construction ci-après décrite sise 12 rue Maurice Gunsbourg (ci-après le « ***Site*** ») en plus de ses équipements propres. Le projet s'implante sur l'assiette foncière composée des parcelles cadastrales AZ80 et AZ82.

Le Site dernièrement occupé par les activités d'impression du Groupe Le Monde, dont il est propriétaire, a fait l'objet d'un arrêt définitif d'activité en septembre 2015.
Dans le cadre d'une consultation initiée par le propriétaire, les opérateurs immobiliers LINKCITY Ile-De-France et Poly-Cités, ont manifesté un intérêt pour la réalisation, sur le site, d'une opération immobilière mixte. LINKCITY Ile-de-France et Poly-Cités ont été retenus comme opérateurs en charge du programme immobilier, suite à quoi une promesse de vente a été signée. Par la suite, Nexity SEERI a rejoint le groupement de constructeurs, au vu de la taille importante du projet et de sa complexité.

La Collectivité a accompagné le processus d'élaboration d'un projet de reconversion de cet ancien site industriel, au cœur du quartier en mutation en grande partie couvert par la ZAC Ivry-Confluences. Etant précisé que le Site ne fait pas partie du périmètre de la ZAC Ivry-Confluences.

L'opération immobilière globale projetée prévoit la réalisation d'un programme global prévisionnel de construction d'environ 43 000 m² de surface de plancher de la construction comprenant environ 370 logements familiaux (ci-après le « ***Programme de Construction*** »). Il est ici précisé, à titre indicatif, que le calendrier prévisionnel de réalisation du Programme de Construction s'échelonne sur la période 2018-2021.

Le Programme de Construction au regard de son importance, nécessite, en plus de ses équipements propres, du fait de l'arrivée de nouveaux habitants et actifs, des besoins particuliers en matière d'équipements publics scolaires et sportifs.

La prise en charge financière correspondant aux besoins des équipements publics dont la réalisation par la Collectivité est rendue nécessaire par le Programme de Construction, a conduit les Parties à envisager la signature d'une convention de projet urbain partenarial, dans le cadre des dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention constitue une convention de projet urbain partenarial (PUP) régie par les dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R. 332-25-1, R. 332-25-2 et R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme.

Elle a pour objet de déterminer les conditions et modalités de prise en charge par le Constructeur, au sein du périmètre déterminé à l'article 2 ci-après, d'une partie du coût des équipements publics nécessités par le Programme de Construction.

Elle sera exécutoire, une fois signée par l'ensemble des Parties, à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par la Collectivité des mesures de publicité prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre de la présente convention du projet urbain partenarial est délimité sur le plan figurant en Annexe 1 des présentes.
Le périmètre de la présente convention est inclus dans le périmètre du projet urbain partenarial défini par la partie hors ZAC de la parcelle cadastrale AZ80.

ARTICLE 3 : PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

L'opération immobilière globale projetée dans le périmètre du PUP prévoit la réalisation d'un Programme de Construction d'environ 43 000 m² de surface de plancher de la construction comprenant environ 370 logements familiaux.

Il est ici précisé, à titre indicatif, que la réalisation de cette opération devrait s'échelonner sur la période 2018-2021.

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

A ce jour, deux sites sont pressentis pour la localisation de l'équipement scolaire; en tout état de cause, l'équipement scolaire devra être réalisé dans un rayon de 750 mètres autour du Site.

4.1.- Nature des équipements publics

Le Programme de Construction nécessite la réalisation des équipements publics suivants :

- Equipement scolaire

Le Programme de Construction totalise environ 370 logements familiaux. En prenant en compte un ratio de 0,4 enfant par ménage en âge d'être scolarisé en maternelle et élémentaire, le nombre d'enfants à scolariser en maternelle et élémentaire dans ce secteur augmentera de 148 enfants environ.

Ainsi, sur la base de 28 enfants par classe, le projet nécessite la réalisation de 5,3 classes supplémentaires arrondi à 5 classes, du fait de l'arrivée de nouveaux enfants en âge d'être scolarisés sur le secteur.

- Equipement sportif

Un nouvel équipement sportif est programmé aux abords du parc de la confluence, afin de répondre aux besoins de l'ensemble des nouveaux habitants du quartier. Cet équipement est financé à hauteur de 50% par la ZAC Ivry Confluences, les 50 % restants de l'équipement étant financés par la Commune en complément du financement de la ZAC, en raison du large rayonnement de l'équipement à l'échelle de tout le quartier Ivry Port.

4.2- Coût des équipements publics

Les équipements publics susvisés seront réalisés par la Commune ou, le cas échéant, dans le cadre d'une maitrise d'ouvrage de l'aménageur prévue dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC Ivry Confluences

Le coût d'une classe est estimé à 890 400 euros, espaces annexes compris.

L'équipement sportif programmé sur le quartier Ivry Port représente un investissement de 8 100 000 € (montant estimé au titre du Programme des Equipements Publics de la ZAC Ivry Confluences).

ARTICLE 5 : PART DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS MIS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

- **Le coût de réalisation de l'équipement scolaire pris en charge par le Constructeur**

Le coût de réalisation des 5 salles de classe supplémentaires, entièrement financées par le Constructeur, est évalué à 4 452 000 € correspondant à un montant de 890 400 € par classe + espaces annexes.
Ce montant est ferme et définitif.

Les Parties conviennent que les éventuelles subventions et aides au financement dont pourrait bénéficier la Commune seront affectées à la part du coût de l'équipement qu'elle supporte et ne viendront aucunement modifier le montant des participations dues par le Constructeur.

- **Le cout de réalisation de l'équipement sportif pris en charge par le Constructeur**

Le Programme de la ZAC Ivry Confluences estime le montant de l'équipement sportif à 8 100 000 euros mais n'est financé qu'à 50% par la ZAC. Dans la mesure où il est prévu dans le cadre de la ZAC la réalisation de 5 600 logements, pour une prise en charge de

l'équipement sportif à hauteur de 50%, les Parties conviennent que les 370 logements réalisés dans le cadre du Programme de Construction représentent alors 3,3% du coût de l'équipement sportif, soit une participation à hauteur de 267 300€ à la charge du Constructeur.

Equipement public	Maître d'ouvrage	Coût des équipements	Part du Coût prise en charge par le Constructeur
5 Salles de classes	Commune ou Aménageur de la ZAC	890 400 euros par classe soit au total de 4 452 000 euros	100% soit 4 452 000 euros
Gymnase	Commune ou Aménageur de la ZAC	8 100 000 euros	3,3% soit 267 300 euros

Au regard des principes ci avant exposés, le coût total des équipements publics mis à la charge du Constructeur est évalué à 4 719 300 €, somme forfaitaire et non révisable, pour une opération immobilière de 370 logements familiaux.

ARTICLE 6 : ECHEANCIER ET MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS

Pour chacun des équipements publics, les participations seront versées selon les modalités suivantes :

- Paiement n°1 : 50% à la DROC du Programme de Construction ; ces 50% seront payés par le Constructeur à la Collectivité dans les 10 jours du dépôt de la DROC du Programme de Construction ;
- Paiement n°2 : 25% à la DROC du groupe scolaire ; ces 25% seront payés par le Constructeur à la Collectivité dans les 10 jours de la réception par le Constructeur de la justification par la Commune de la DROC de l'équipement public
- Paiement n°3 : 25% à la DAACT du groupe scolaire ; Ces 25% seront payés dans les 10 jours de la réception par le Constructeur de la justification de la DAACT par la Commune.

La Collectivité fera son affaire du versement à la Commune du montant payé par le Constructeur.
Les échéances de paiement n°2 et 3 ci-dessus ne seront dues que si le Constructeur est propriétaire du terrain permettant la réalisation du Programme de Construction.

ARTICLE 7 : ECHEANCIER DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Sous réserve de l'article 5 de la présente convention, les salles de classes réalisées par la Collectivité au titre de la présente convention devront être en état d'accueillir des élèves au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme. En fonction de l'évolution de la carte scolaire, il est entendu que l'accueil physique des élèves ne se fera pas nécessairement dans le nouveau groupe scolaire.

L'équipement sportif sera livré au plus tard à la fin de l'année 2027. Il participe de la mise en œuvre des grands équipements structurants de la ZAC Ivry Confluences que sont le réaménagement des berges et la livraison du parc, que cet équipement en partie financé par la Collectivité viendra compléter.

En cas de retard de livraison des équipements publics financés par la PUP au-delà de la date d'échéance prévue ci-avant , la Commune sera redevable envers le Constructeur d'une pénalité d'un montant de 1000 euros par mois de retard.

ARTICLE 8 : REVISION DU MONTANT DES PARTICIPATIONS

En cas de modification du Programme de Construction relative au nombre de logements les Parties se rencontreront en vue d'apprécier les éventuelles conséquences de ses modifications sur les besoins en équipements publics scolaire et sportif et de reconsidérer le cas échéant, dans les conditions ci-après définies, le montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur.

Pour l'équipement scolaire, les Parties reconsidéreront le nombre d'élèves à scolariser par le calcul suivant : nombre de logement x 0,4 = nombre d'enfants à scolariser. Le nombre de classe à réaliser sera déterminé en divisant le nombre ainsi fixé par 28 (28 enfants par classe).

Pour l'équipement sportif, les Parties reconsidéreront le pourcentage du cout de l'équipement sportif (8 100 000 euros) pris en charge par le Constructeur par le calcul suivant : (nombre de logements familiaux x 0,5) / 5600.

En cas de modification du montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur, un avenant à la présente convention sera régularisé entre les Parties.
Les Parties conviennent que le montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur ne sera reconsidéré que s'il a pour effet de modifier la part du cout des équipements publics à la charge du Constructeur de plus de 5%.

La Collectivité reconnait qu'elle ne pourra plus réclamer au constructeur une augmentation ou diminution du montant pris en charge par le Constructeur au-delà de deux mois suivant la DAACT du Programme de Construction.

ARTICLE 9 : EXONERATION DE LA PART COMMUNALE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les constructions édifiées dans le périmètre du projet urbain partenarial seront exonérées du paiement de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 : SUBSTITUTION

Le Constructeur s'engage, dans l'hypothèse où il viendrait à céder à des tiers les terrains leur appartenant situés dans le périmètre du PUP, avec l'accord exprès de la Commune, à se substituer lesdits tiers dans les termes de la présente convention.

Cette substitution justifiera la conclusion d'un avenant.

Dans l'hypothèse où la Commune viendrait à refuser le ou les tiers substitués, celle-ci s'engage à motiver son refus par de justes motifs. La Commune ne pourra s'opposer à la substitution si elle se fait au profit de sociétés détenue par le Constructeur à hauteur de 50% au moins.

ARTICLE 11 : DATE D'EFFET ET DUREE

La convention de Projet Urbain Partenarial prendra effet à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par la Commune des mesures de publicité prévues à l'article R 332-25-2 du code de l'urbanisme.
Elle expirera à la date de constatation de l'achèvement de l'ensemble des équipements publics réalisés par la Commune et du versement des participations correspondantes par le Constructeur.

ARTICLE 12 : LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan du Périmètre de PUP

Fait à Ivry-sur-Seine
le
30 AVR. 2018

Le préfet du Val-de-Marne
Laurent PREVOST
Préfet

La Collectivité
M. Michel LEPRETRE
Président

La Commune
M. Philippe BOUYSSOU
Maire

Le Constructeur

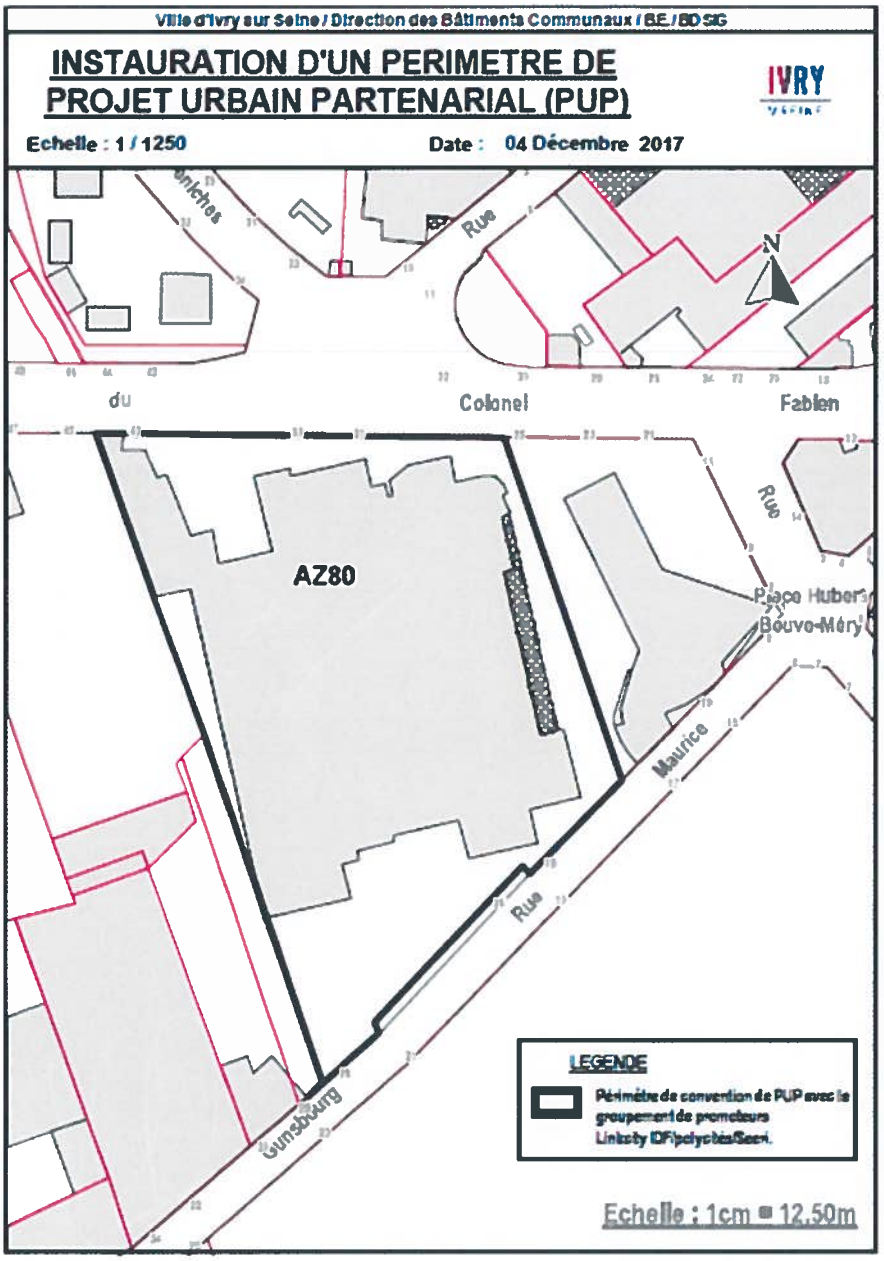
Loïc MADELINE	Marc AMZALLAG	Loïc BLONS
Linkcity Ile-de-France	Poly-cités	Nexity SEERI

LINKCITY ILE-DE-FRANCE SAS
SAS au capital de 1 000 000 €
Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet
78280 GUYANCOURT
Tél. : 01 30 60 48 59
343 183 331 RCS Versailles - IE FR 56 343 183 331

Société POLY-CITES
40 Rue des Boulangers, 75005 Paris
Tél. : 01 43 26 62 79
RCS Paris : 525 268 967

SEERI
SAS au capital de 39 958 €
RCS Nanterre 331 129 437
Siège social : 19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 PARIS Cedex 08
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 PARIS Cedex 08

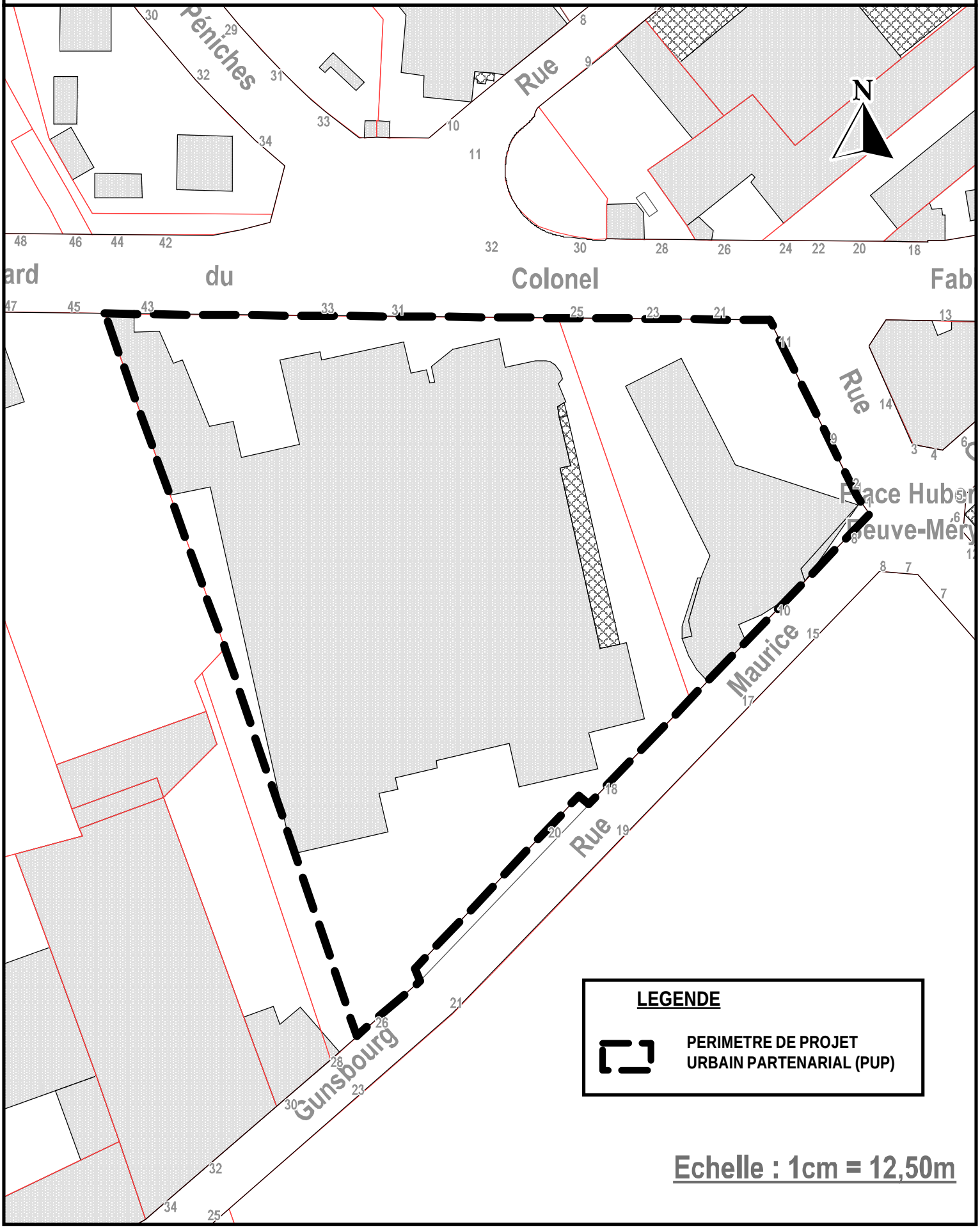
Annexe 1 : plan du périmètre de PUP



INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

IVRY s/SEINE

Echelle : 1 / 1250 **Date : Novembre 2017**



Chaîne d'intégrité du document : BE 23 00 30 92 3B DE F8 B9 CA CC B4 DB FB CB 0D
AR préfecture : 094-200058014-20250318-2025-03-18_3878-DE
Reçu en préfecture le : 24/03/2025
Publié le : 24/03/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/571654
Page 1/6

Grand Orlyseine bièvre

Séance ordinaire du conseil territorial du 18 mars 2025
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2025-03-18_3878

Ivry-sur-Seine - Instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial au titre de l'article L.332-11-3-II du Code de l'Urbanisme dans le secteur Quai d'Ivry

Etablissement Public Territorial

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 mars à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 12 mars 2025. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Absente		-
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Représenté	M. BENETEAU	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme PECCOLO	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Représentée	M. SAUERBACH	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Choisy-le-Roi	M.CHASSAY Laurent	Représenté	M. DECROUY	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. LERUDE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Représenté	M. SEGURA	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. LIPIETZ	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	M. MOUALHI	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	Mme EUGENE	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent (2)	M. SAC (1)	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. HASSOUNA Malick	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme HILLION Anne-Valérie	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Représenté	M. TAUPIN	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DEFREMONT	P
Gentilly	Mme JAY Marie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. BEN-MOHAMED	P

Chaîne d'intégrité du document : BE 23 00 30 92 3B DE F8 B9 CA CC B4 DB FB CB 0D
AR préfecture : 094-200058014-20250318-2025-03-18_3878-DE
Reçu en préfecture le : 24/03/2025
Publié le : 24/03/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/571654

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. KANTE Mamadou	Représenté	Mme NGUYEN	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme VERMILLET	P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente (2)		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. GARZON	P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. BEUCHER	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. GRILLON	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme DORRA	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. BOUYSSOU	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme MUSEUX Christine	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme NGUYEN Caroline	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme NIASME Kristell	Représentée	M. HASSOUNA	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. LEGRAND	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme NOWAK	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. LAFON	P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme KIROUANE	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. TRAORE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. CONAN	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Représenté	Mme CHEVALIER	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme SOURD	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Absente		-
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme DE COMARMOND	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. BERENGER	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme SPANO	P

(1) Jusqu'à la délibération 3867 (2) A partir de la délibération 3868

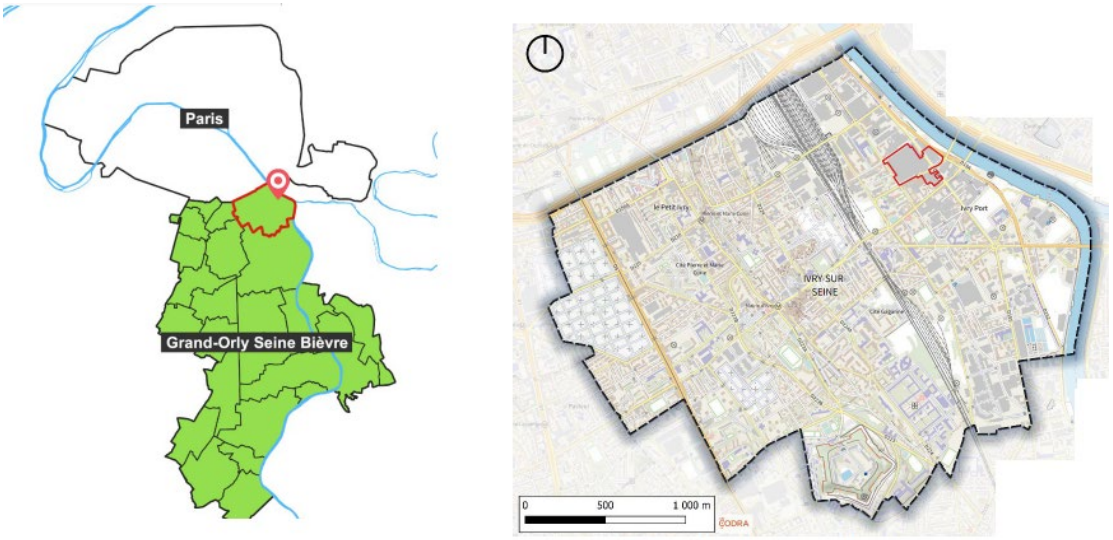
Secrétaire de Séance : Madame JAY Marie

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
3848 à 3867	61	36	97
3868 à 3885	63	35	98

Chaîne d'intégrité du document : BE 23 00 30 92 3B DE F8 B9 CA CC B4 DB FB CB 0D
AR préfecture : 094-200058014-20250318-2025-03-18_3878-DE
Reçu en préfecture le : 24/03/2025
Publié le : 24/03/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/571654
Page 3/6

Exposé des motifs

Situé dans le quartier Ivry-Port, délimité par le périphérique et la Seine, le secteur dit "Quai d'Ivry" à Ivry-sur-Seine, s'inscrit dans un territoire en mutation marqué par de nombreux projets d'aménagement et de transports. A proximité directe des bords de Seine, ce site jouit d'une situation stratégique, puisqu'il matérialise une porte d'entrée sur la ville d'Ivry-sur-Seine, depuis Charenton grâce au pont Nelson Mandela.



Localisation du secteur de projet

Il s'agit aujourd'hui d'un site principalement monofonctionnel dédié aux commerces, qui accueille un hypermarché Carrefour, des boutiques qui souffrent d'une forte vacance commerciale, ainsi qu'une station-service et un parking d'environ 1 870 places.

Face au constat partagé de l'obsolescence du centre commercial, du taux de vacance de certaines cellules commerciales et de son impact négatif, les propriétaires (sociétés Carrefour et Novaxia) se sont rapprochés de la Ville pour initier un travail partenarial et rechercher une faisabilité de reconstruction d'une polarité mixte, ouverte sur la ville, dans le cadre du projet « Quai d'Ivry ».

Le projet consiste en la démolition de la galerie commerciale et la création d'un nouveau quartier, en lien avec son contexte urbain et la Seine, améliorant le cadre de vie des Ivryens et contribuant à répondre aux besoins en logements. Le renouvellement du secteur prévoit une offre d'habitat variée, des activités économiques, la relocalisation de l'hypermarché et l'aménagement de commerces ouverts sur les rues.

Le projet vise également à requalifier en profondeur les espaces publics du secteur Quai d'Ivry par la suppression des ponts commerçants au-dessus de la rue Westermeyer et du boulevard Paul Vaillant Couturier, le développement d'un nouveau maillage viaire dans la perspective d'offrir de nouvelles traversées et des connexions entre la Seine et les quartiers voisins, et l'aménagement d'un jardin en pleine terre en cœur d'ilot.

Le choix du périmètre de Projet Urbain Partenarial (ou zone de Projet urbain Partenarial) :

Le projet Quai d'Ivry est conduit dans le cadre d'une démarche d'urbanisme négocié. Ainsi, pour permettre le financement des équipements publics dont les besoins sont générés par les nouvelles constructions, il a été décidé d'avoir recours au dispositif du Projet Urbain Partenarial.

Le projet urbain partenarial (PUP) est un outil financier qui permet l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une ou des opérations de construction ou d'aménagement. Créé en 2009, il s'agit d'un régime contractuel de participation en urbanisme constituant une alternative à la Taxe d'Aménagement Majorée ou d'autres dispositifs tels que la ZAC. L'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme stipule que « *dans les zones urbaines […] lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements [...], une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue* ».

Chaîne d'intégrité du document : BE 23 00 30 92 3B DE F8 B9 CA CC B4 DB FB CB 0D
AR préfecture : 094-200058014-20250318-2025-03-18_3878-DE
Reçu en préfecture le : 24/03/2025
Publié le : 24/03/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/571654

Le dispositif a été élargi par la loi ALUR en 2014, au dispositif de "PUP successif" également appelé "zone de PUP" : le Code de l'Urbanisme prévoit que, « l*orsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention […] l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme […] fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements. ».* Ce périmètre est instauré pour une durée de 15 ans. Il est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Autrement dit, lorsque des équipements publics à financer sont rendus nécessaires par plusieurs opérations successives, l'EPT peut définir par délibération un périmètre de Projet Urbain Partenarial dans lequel la délivrance des autorisations d'urbanisme, seront conditionnées à la signature d'une convention de PUP.

Or, précisément, le projet Quai d'Ivry fera l'objet de plusieurs demandes de permis de construire qui seront déposés à partir de l'automne 2025. La mise en place d'une zone de PUP est donc adaptée à cette situation. Les conventions successives, à signer avec les promoteurs, seront soumises à l'approbation de l'EPT et de la Ville, au gré de l'avancement opérationnel du projet. La Ville d'Ivry-sur-Seine sera signataire dans la mesure où les équipements publics financés dans le cadre de la convention de projet urbain partenarial, seront placés sous sa maîtrise d'ouvrage.

Programme prévisionnel de constructions

Les constructions de logements du projet Quai d'Ivry conduiront à une augmentation des habitants du quartier d'Ivry Port, et donc des besoins induits en aménagement public et en équipements.

Plus précisément, le programme du projet Quai d'Ivry se décline de la manière suivante :

- **Habitation : 95 000 m²**
  - Logements familiaux : 75 000 m², répartis comme suit :
    - 35 % de logements sociaux
    - 20 % de BRS
    - 45 % de logements libres
  - Logements spécifiques : 20 000 m²
- **Activités : 23 000 m²**
  - Commerces et services : 5 000 m²
  - Hypermarché : 9 000 m²
  - Autres activités : 9 000 m²

Programme prévisionnel des équipements publics et modalités de partage des coûts de ces équipements

Ainsi, les études préalables au projet ont conduit à estimer que ce programme générait des besoins propres en matière d'équipements publics.

- **Un groupe scolaire de 16,4 classes**

Le programme du projet d'aménagement prévoit 75 000 m² de logements familiaux, soit environ 1 150 logements. En appliquant un ratio de 0,4 enfant en âge d'être scolarisé en école primaire par ménage, et un ratio de 28 enfants par classe, le nombre d'enfants à scolariser en maternelle et élémentaire dans ce secteur augmentera d'environ 460 enfants, nécessitant la création de 16,4 classes. Le coût de réalisation des 16,4 salles de classe supplémentaires est évalué à 16 400 000 € HT, correspondant à un montant de 1 000 000 € HT par classe.

Ce montant doit être pris en charge par les opérations à hauteur de 100 % puisqu'il est totalement lié aux besoins propres du projet. Le calcul détaillé ci-avant sera donc appliqué dans les conventions de Projet Urbain Partenarial successives.

Chaîne d'intégrité du document : BE 23 00 30 92 3B DE F8 B9 CA CC B4 DB FB CB 0D
AR préfecture : 094-200058014-20250318-2025-03-18_3878-DE
Reçu en préfecture le : 24/03/2025
Publié le : 24/03/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/571654

• **Des locaux pour la vie de quartier**

La création de nouveaux logements, dans un secteur qui aujourd'hui en accueille de manière limitée, est susceptible de générer des besoins accrus en matière d'animation de la vie de quartier

Au regard du nombre de futurs habitants et du fonctionnement constaté dans d'autres quartier, la Ville a estimé les besoins en termes de locaux pour accueillir ces nouveaux usages.

Dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial, la participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis. Ainsi, il est prévu que les porteurs de projet devront rétrocéder à la Ville, à l'euro symbolique, trois locaux d'activités situés rue Lénine (anciennement une pizzeria, une brasserie "La Taverne", et un cabinet médical), soit 760 m².

Le Conseil Municipal d'Ivry-sur-Seine a saisi l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre par délibération du 13 février 2025 afin qu'il instaure une zone de Projet urbain Partenarial. **Il est donc proposé au Conseil Territorial d'instaurer une zone de PUP sur le secteur Quai d'Ivry, conformément au plan et à la liste des fonciers annexés à la présente délibération.**

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L332-11-3, L.332-11-4, R332-25-1 à R332-25-2, et R431-23-2 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'Ivry-sur-Seine, révisé par délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 19 décembre 2013, mis en compatibilité par arrêté interpréfectoral n°2015/242 du 2 février 2015 et par arrêté préfectoral n°2018/1431 du 26 avril 2018, modifié par délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 9 avril 2015 et par délibérations du Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date des 12 avril 2016, 27 juin 2017, 19 décembre 2017, 26 mars 2019, 5 avril 2022, 28 juin 2022, 4 octobre 2022 et 12 mars 2024 ;

Considérant que le dispositif de convention de Projet Urbain Partenarial est un régime contractuel de participation aux coûts des équipements publics, ou à une fraction de ces coûts, correspondant aux besoins générés par un projet urbain ;

Considérant qu'il appartient au Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, de fixer les modalités de partage des coûts des équipements et délimiter le périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations ;

Considérant que le secteur Quai d'Ivry fait l'objet d'un projet de construction en plusieurs opérations d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher de 118 000m², dont 75 000 m² à destination de logement familiaux, dans un secteur aujourd'hui peu habité,

Considérant qu'il a été estimé que ces nouveaux logements génèreront des besoins supplémentaires en équipements publics notamment scolaire et dédiés à l'animation de la vie de quartier comme suit :

- Un groupe scolaire de 16,4 classes
- Un local dédié à l'animation de la ville de quartier d'une superficie de 760m²

Considérant que le coût de ces équipements sera supporté par le projet urbain dans la mesure où il correspond entièrement aux besoins générés par ce dernier, sur la base d'un ratio de 0,4 enfant par ménage, et d'un coût de 1 000 000€ HT par classe ;

Chaîne d'intégrité du document : BE 23 00 30 92 3B DE F8 B9 CA CC B4 DB FB CB 0D
AR préfecture : 094-200058014-20250318-2025-03-18_3878-DE
Reçu en préfecture le : 24/03/2025
Publié le : 24/03/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/571654

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 13 février 2025 sollicitant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre afin qu'il instaure une zone de Projet Urbain Partenarial sur le secteur Quai d'Ivry ;

Vu le périmètre prévisionnel de projet urbain partenarial annexé à la présente délibération, ainsi que la liste des parcelles incluses dans ledit périmètre ;

Vu l'avis de la commission permanente Garantir la ville et la qualité de vie pour tous ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Décide d'instaurer un périmètre de projet urbain partenarial, sur le secteur dit "Quai d'Ivry" conformément au plan ainsi qu'à la liste des parcelles annexés à la présente délibération.

2. Rappelle que conformément au Code de l'Urbanisme, les demandes d'autorisations d'urbanisme portant sur des parcelles incluses dans ce périmètre, devront notamment comporter un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

3. Rappelle que le périmètre de projet urbain partenarial ainsi défini sera annexé au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ivry-sur-Seine et par la suite au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

4. Précise que les conventions de projet urbain partenarial successives feront l'objet de délibérations ultérieures.

5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Maire d'Ivry-sur-Seine.

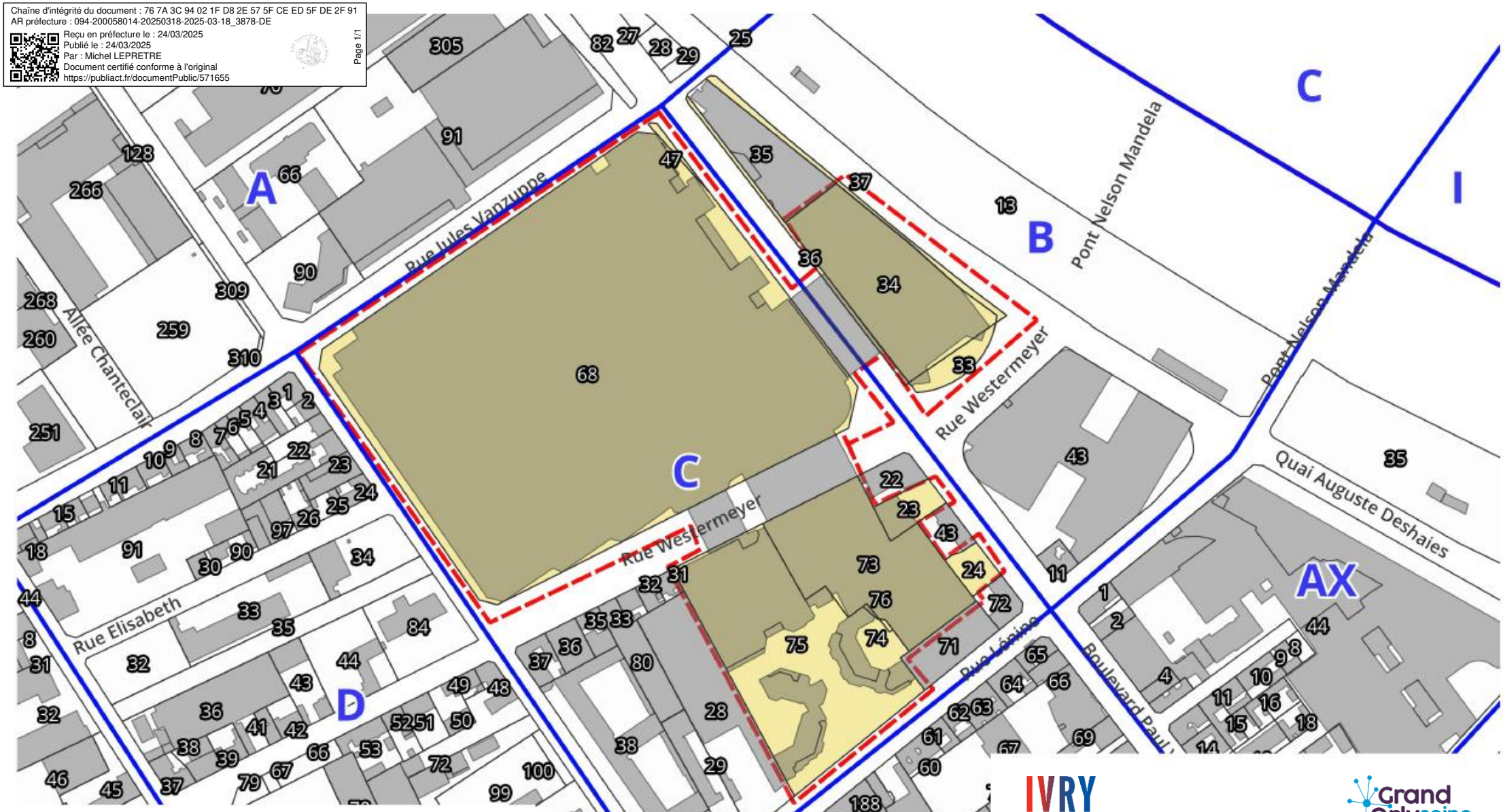
6. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 98

A Vitry-sur-Seine, le 21 mars 2025
Le Président

Michel LEPRETRE

Chaîne d'intégrité du document : 76 7A 3C 94 02 1F D8 2E 57 5F CE ED 5F DE 2F 91
AR préfecture : 094-200058014-20250318-2025-03-18_3878-DE
Reçu en préfecture le : 24/03/2025
Publié le : 24/03/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/571655
Page 1/1



IVRY s/ SEINE

Grand Orly seine bièvre

ANNEXE 1

Périmètre de Projet Urbain Partenarial (zone de PUP) dit « Quai d'Ivry » à Ivry-sur-Seine (94)

Instauré par délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 18 mars 2025

Chaîne d'intégrité du document : D4 4D 92 12 BD D6 8F D3 98 2F 04 8D A2 2D 93 1C
AR préfecture : 094-200058014-20250318-2025-03-18_3878-DE
Reçu en préfecture le : 24/03/2025
Publié le : 24/03/2025
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/571657

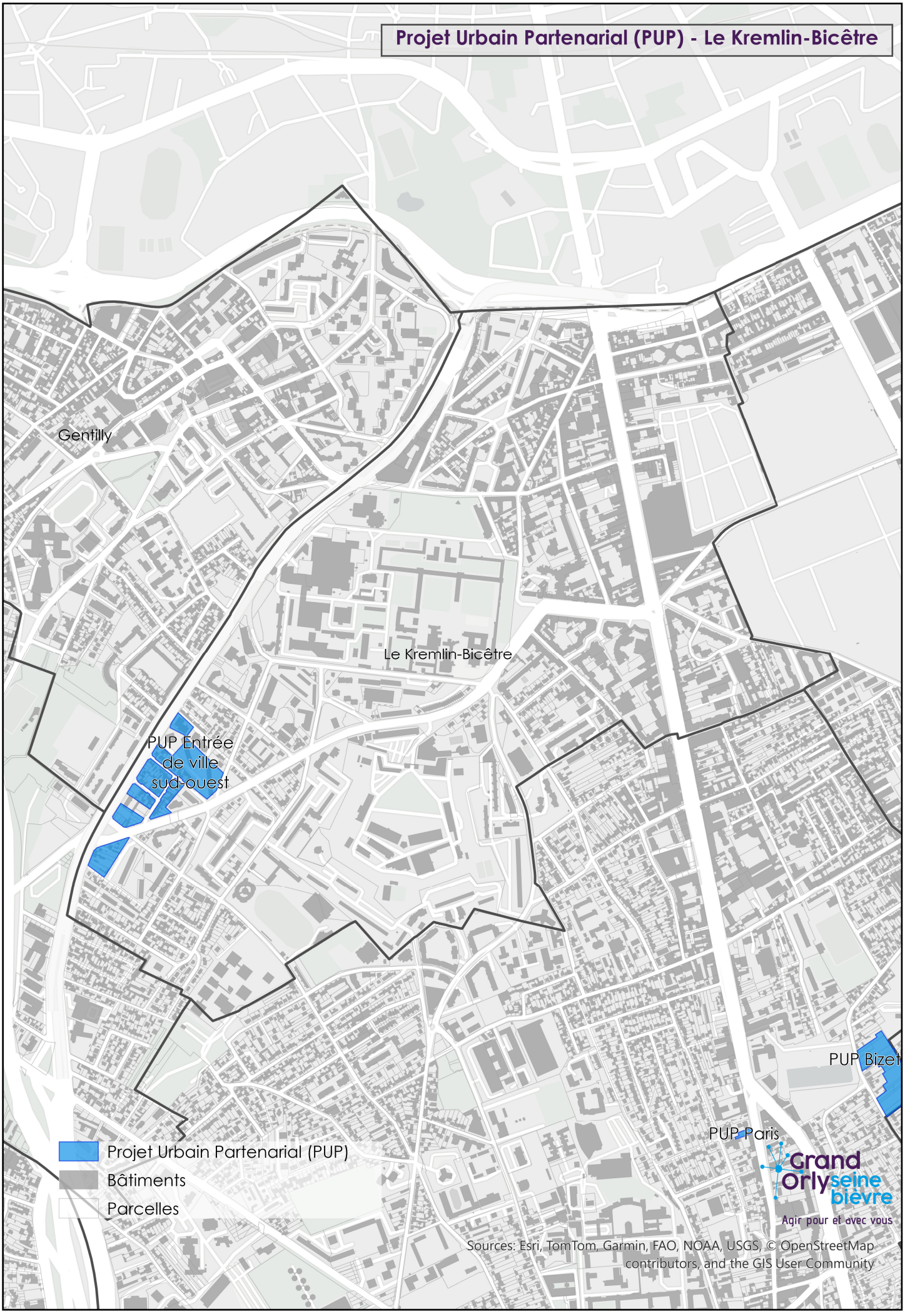
IVRY S/ SEINE — Grand Orly seine bièvre

ANNEXE 2

Liste des parcelles cadastrales incluses dans le périmètre de Projet Urbain Partenarial (zone de PUP) dit « Quai d'Ivry » à Ivry-sur-Seine (94)

Section	Numéro	Contenance (m^2)
B	33	537
B	34	4 815
B	36	374
B	37	472
C	23	582
C	24	422
C	47	89
C	68	38 160
C	73	4 790
C	74	15
C	75	8 678
C	76	15

Projet Urbain Partenarial (PUP) - Le Kremlin-Bicêtre



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE :

L'établissement Public Grand Orly Seine Bièvre, compétent en matière de plan local d'urbanisme en vertu de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales, Représentée par Monsieur Michel LEPRETRE, dûment autorisé à cet effet par délibération du Conseil territorial en date du 8 avril 2025,

Ci-après dénommé « *l'EPT* »

D'une première part,

ET :

La commune du Kremlin-Bicêtre, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-François Delage, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2025,

Ci-après dénommée « *la Commune* »

D'une deuxième part,

ET :

La société dénommée SCCV KREMLIN BICETRE AVENUE GABRIEL PERI, représentée par son co-gérant la société Citic, elle-même représentée par son directeur général M. Christian VIDAL,

Ci-après dénommées « *le Constructeur* »

D'une troisième part

Ci-après dénommées ensemble les Parties.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les modalités de la prise en charge financière correspondant aux besoins en équipements publics dont la réalisation par la Commune et le Territoire est rendue nécessaire par l'opération de construction ci-après décrite sise Entrée de Ville Sud-Ouest (ci-après le « ***Site*** »), classée en zone urbaine UPb du Plan Local d'Urbanisme, en plus de ses équipements propres.

Il est précisé que certains des équipements publics faisant l'objet de la présente première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans la présente convention.

A l'échelle du Kremlin Bicêtre, l'OAP de l'entrée de ville sud-ouest ouest – incluant le QPV « Péri – Schuman Bergonié » - doit permettre la mise en œuvre des objectifs du projet de ville. Le quartier a été identifié comme un secteur stratégique pour atteindre ces objectifs.

Le Kremlin-Bicêtre a approuvé la révision de son Plan local d'Urbanisme (PLU) au Conseil municipal du 17 décembre 2015 pour permettre la réalisation de son Projet de Ville à horizon 2030. Ses principaux objectifs sont : l'augmentation de l'offre en logements, le développement de nouvelles centralités, l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, l'amélioration du paysage urbain et l'adaptation des services publics et des équipements aux évolutions de la population et des pratiques tout en assurant une répartition plus équilibrée entre le Nord et le Sud de la ville pour une meilleure cohésion territoriale. Un projet de modification du PLU est en cours par la ville. En parallèle le PLUI est également en cours d'élaboration par l'EPT. Néanmoins, les grands objectifs en reste inchangés.

Le renouvellement urbain du site, est fondé sur les axes suivants :

1. La création d'une nouvelle polarité urbaine structurée autour d'une diversification fonctionnelle sur le quartier. L'objectif est à la fois de développer une offre de logements et de créer une offre de linéaires commerciaux, de services de proximité et d'équipements, le tout réparti sur 64 340 m² de surface de plancher (SDP), dont 2405 m² de SDP uniquement pour les commerces, services et activités, soit une dizaine de cellules en rez-de-chaussée actif.

2. L'augmentation de l'offre de logement sur le quartier et la création d'une offre variée. L'offre de logement passera en effet, de 190 logements actuellement sur le secteur de projet (environ 70 logements dans le pavillonnaire et les 120 logements sociaux que constituent la résidence Schuman) dont 63% de logements sociaux, à plus de 1000 logements dont près de 36% de logements sociaux (dont 16% de LLS familiaux, 7 % d'accession sociale et 13 % de logements spécifiques conventionnés).
Parmi les 1029 logements répartis sur 59 029 m² de SDP sont prévus 899 logements familiaux et 130 logements spécifiques essentiellement destinés à un public étudiant.

La construction de logements est une priorité pour le Kremlin-Bicêtre. En effet, l'enjeu est de répondre à l'attractivité résidentielle et économique engendrée par l'arrivée de la gare « Hôpital Bicêtre (Kremlin-Bicêtre-Gentilly) » mais également aux problèmes actuellement rencontrés par les Kremlinois en matière d'accès aux logements. Il s'agit également de répondre aux objectifs fixés par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.

De plus, pour répondre aux besoins de tous les ménages et encourager la mixité sociale, le projet porte la volonté de développer une diversité d'offre de logements tant concernant les statuts de commercialisation (logements sociaux, accession sociale, accession privée, locatif libre, montages innovants type BRS, logements spécifiques, etc.) que des typologies de

logements. Pour assurer la mixité sociale, l'enjeu est également d'assurer une répartition équilibrée des logements sociaux au sein du projet.

3. Le désenclavement du quartier offrant des espaces publics de qualité, grâce à des mobilités facilitées par des continuités et déplacements doux (cheminements piétons, cyclables, réseau de transports collectifs, intermodalité ...) notamment vers la gare « Hôpital Bicêtre (Kremlin-Bicêtre - Gentilly) », vers les autres quartiers et transports de la ville, et vers les communes voisines. Les réflexions sur les déplacements vont être définies en lien avec le nouveau pôle intermodal de la gare « Hôpital Bicêtre (Kremlin-Bicêtre - Gentilly) » qui a renforcé la desserte du territoire permettant ainsi d'améliorer les mobilités durables dans ces secteurs.

La création d'un quartier durable, à forte ambition environnementale pour créer un projet exemplaire en matière de transition écologique et énergétique. L'exemplarité est recherchée sur de nombreux points tels que les constructions neuves (confort et santé des occupants, végétalisation de l'architecture, éco-construction, certificat NF Habitat HQE sur les logements et certificat HQE bâtiments durables sur le tertiaire, etc.), la réduction des déchets et de la pollution, la gestion alternative des eaux pluviales, la prise en compte de la biodiversité urbaine, l'encouragement à l'utilisation de modes de transports doux, l'utilisation d'éco-matériaux et la production locale d'énergies renouvelables visant à diminuer la consommation d'énergies fossiles et à réduire les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, etc. Pour concrétiser cet engagement, la Commune et l'EPT souhaitent notamment s'inscrire dans la démarche EcoQuartier, démarche pour laquelle une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage environnementale a été désignée. Il s'agit également de connecter ce quartier à un réseau de chaleur ayant recours à la géothermie. Le SIPPEREC a mené les études préalables qui ont confirmé la viabilité économique du projet de géothermie sur la commune du Kremlin-Bicêtre, et réalise actuellement les études techniques pré-opérationnelles pour la création d'un puits de géothermie.

4. Un espace vert public ou d'intérêt collectif sera par ailleurs développé au Nord-Est du quartier pour y favoriser les usages récréatifs. De même pour favoriser ces usages et y développer du lien social entre la population en place et la population à venir, un espace vert pédagogique sera développé au nord-ouest du quartier, au pied de la tour du 135 Gabriel Péri.

Compte tenu de l'organisation de la trame viaire existante et dans un souci d'économie du projet, le projet se repose ainsi sur la trame existante. Néanmoins, les trottoirs et chaussées seront repensés afin d'accueillir de plus larges espaces de circulation piéton et des pistes cyclables. De plus, il est prévu de libérer au maximum le quartier du stationnement en surface (hors places de livraison et un peu de stationnement visiteur) en prévoyant du stationnement en sous-sol.

La prise en charge financière correspondant aux besoins des équipements publics dont la réalisation par la Commune et le Territoire est rendue nécessaire par le Programme de Construction, a conduit les Parties à envisager la signature d'une convention de projet urbain partenarial, dans le cadre des dispositions de l'article L. 332-11-3-I du Code de l'urbanisme.

Il est précisé que la société SCCV KREMLIN BICETRE AVENUE GABRIEL PERI, ou par substitution au profit de toute autre entité du groupe n'a pas usé de son droit, prévu à l'article L. 332-11-3 III du code de l'urbanisme, de demander à l'EPT qu'il étudie son projet de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant.

Le PUP étant un dispositif contractuel, c'est la convention de Projet Urbain Partenarial qui organise les conditions dans lesquelles les parties s'entendent pour financer les équipements publics.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

TABLE DES MATIERES

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL 1
IL EST EXPOSE CE QUI SUIT 2
ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION 6
ARTICLE 2 : PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS 6
ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION 7
3.1.- Nature des équipements publics 7
3.2- Réalisation des équipements publics 10
ARTICLE 4 : PART DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS MIS A LA CHARGE DE LA SCCV KREMLIN BICETRE AVENUE GABRIEL PERI 10
4.1- Modalités de partage des coûts entre les constructeurs 10
4.2- Part du coût des équipements publics mis à la charge du constructeur de l'îlot E 11
ARTICLE 5 : ECHEANCIER ET MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS 11
ARTICLE 6 : ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS 12
ARTICLE 7 : REVISION DU MONTANT DES PARTICIPATIONS 12
ARTICLE 8 : EXONERATION DE LA PART COMMUNALE LA TAXE D'AMENAGEMENT 13
ARTICLE 9 : SUBSTITUTION 13
ARTICLE 10 : PUBLICITE 13
ARTICLE 11 : DATE D'EFFET ET DUREE 13
ARTICLE 12 : MODIFICATION DE LA PRESENTE CONVENTION 14
LISTE DES ANNEXES 15
Annexe 1 – Plan masse du projet « Entrée de ville Sud-Ouest » 16
..... 16
Annexe 2 - Plan du périmètre de la présente convention de PUP 17
Annexe 3 - Emplacement de l'équipement public culturel 18

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention constitue une convention de projet urbain partenarial (PUP) régie par les dispositions des articles L. 332-11-3 I, L. 332-11-4, R. 332-25-1, R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Elle a pour objet de déterminer les conditions et modalités de prise en charge par le Constructeur d'une partie du coût des équipements publics nécessités par le Programme de Construction.

Elle sera exécutoire, une fois signée par l'ensemble des Parties, à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par l'EPT des mesures de publicité prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La programmation urbaine envisagée, élaborée par COBE, l'architecte-urbaniste mandataire de l'étude urbaine, puis ajustée en phase opérationnelle suite aux évolutions de programmation sur l'ilot E, est une programmation mixte qui s'étend sur 61 664 m² de surface de plancher (SDP) (hors commissariat) et qui se répartie comme suit :

- ***Programmation mixte à l'échelle de l'opération -***

- 59 029 m² de logements (1029 logements programmés) répartis comme suit :
    - 36% de logements sociaux, soit 369 logements :
        - Dont 162 LLS familiaux, soit 16 %, décomposés en 47% de PLAI, 30% en PLUS et 19% en PLS. Parmi eux, 124 logements (76 PLAI et 48 PLUS) correspondent à de la reconstitution de l'offre,
        - Dont 130 LLS spécifiques, soit 13 %, qui s'adresseront essentiellement à un public étudiant ;
        - Dont 77 logements en accession sociale à la propriété, soit 7% ;
    - 62% de logements en accession libre, soit 636 logements :
    - 4% de logements, soit 24 logements, par Foncière Logement (contreparties foncières à Action Logement à hauteur 1600 m²).
- 2405 m² de commerces, activités et services
- 230 m² d'équipement public (extension crèche – sous réserve de l'accord du Département)

- ***Programmation prévisionnelle de l'ilot E dans le cadre de la définition du projet en phase opérationnelle :***

La programmation de l'ilot E a fait l'objet d'un ajustement en phase opérationnelle. Il est prévu la programmation de 295 logements dont :

- Une résidence étudiante de 130 chambres,
- 165 logements familiaux allant du studio au T5,
- Un parking sous-terrain de 131 places, sur deux niveaux, accessible depuis l'avenue Charles Gide.

Un épannelage respectant l'environnement bâti avec la création de "maisons ateliers" avec jardins a été prévu sur l'impasse de la Villa Candiotti, pour une meilleure couture urbaine avec le bâti environnant.

La forme urbaine et les hauteurs de cette opération immobilière sont en cohérence avec la forme urbaine prévue dans l'OAP Entrée de Ville Sud-Ouest. Le traitement paysager et la végétalisation de l'architecture (toiture terrasse végétalisée, cœur d'ilot végétalisé en pleine terre) s'inscrivent dans les objectifs environnementaux de l'opération d'aménagement et de l'OAP Ruban vert.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Les équipements publics d'infrastructures générés par le Programme de Construction sont représentés sur le plan figurant en **Annexe 1** des présentes (plan masse Entrée de Ville Sud-Ouest).

3.1.- Nature des équipements publics

- ***Réhabilitation des groupes scolaires Malon, Kergomard et Megrez***

La commune du Kremlin-Bicêtre a prévu un échelonnement des constructions sur son territoire à horizon 2030, afin de permettre aux équipements scolaires existants d'absorber les nouveaux besoins scolaires. L'enjeu de mixité scolaire est une priorité pour la Ville du Kremlin-Bicêtre et sera maintenue sur la commune, la carte scolaire pourra ainsi être modifiée dans ce sens.

Au regard des équipements scolaires existants et de leur capacité, il n'est pas prévu de nouvel équipement.

Il est tout de même nécessaire d'adapter les équipements scolaires existants aux besoins générés par l'opération d'aménagement. La Ville a donc prévu la réhabilitation des groupes scolaires de la carte scolaire du secteur (Malon, Megrez et Kergomard), voire l'adaptation de nouvelles classes scolaires selon les livraisons.

- Elémentaire B. MALON, 2 rue J. MERMOZ – le coût des études et travaux est estimé à 1 640 000 €. Une rénovation complète est envisagée et le détail des travaux pourra être défini à l'issue de l'étude qui sera conduite ;
- Maternelle KERGOMARD, 10, rue B. MALON – le coût des études et travaux est estimé à 610 000 € Une réhabilitation, restructuration et extension sont envisagées et le détail des travaux pourra être défini à l'issue de l'étude qui sera conduite ;
- Maternelle MEGREZ, 49, rue B. MALON – le coût des études et travaux est estimé à 1 280 000 €. Une réhabilitation est envisagée et le détail des travaux pourra être défini à l'issue de l'étude qui sera conduite.

Le calendrier prévisionnel prévoit la réalisation des travaux à partir de 2025.

Les travaux d'aménagement sont estimés à 3 336 000 € TTC (y compris études et déduction faites de la subvention Région attendue à hauteur de 900 000€).

Il convient que **les futurs constructeurs sur le site participent au financement (au titre des logements familiaux) de cet équipement au titre des besoins de l'opération à hauteur de 100 %, soit 3 336 000€ TTC.**

- ***Réalisation de deux cours Oasis dans l'école maternelle Megrez***

- Il est prévu aussi la réalisation deux cours oasis dans l'école maternelle Megrez pour un montant total de 520 000€ TTC.

Les travaux d'aménagement sont estimés à 520 000 € TTC (y compris études).

Il convient que **les futurs constructeurs du site participent au financement (au titre des logements familiaux) de cet équipement au titre des besoins de l'opération à hauteur de 50 %, soit 260 000€ TTC.**

- ***Aménagement d'un espace vert public ou d'intérêt collectif***

La programmation d'un nouveau parc urbain permettra une respiration en entrée Nord du quartier. Cet espace matérialisera l'accroche du futur quartier au projet du ruban vert.

A l'inverse du carrefour d'entrée de ville soumis à de fortes nuisances, le square offre l'opportunité de développer un espace vert attractif et accessible. Son accroche à l'avenue Charles Gide et sa position sur le chemin naturel depuis le pôle gare (via la rue Sembat) en font un lieu central pour le Sud de la commune.

La présence du végétal sera importante et le square offrira des espaces de pleine terre. Ce square sera différencié du parvis Malleret-Joinville par la thématique des activités ludiques et la forte présence d'espaces végétalisés. Les installations ludiques seront intégrées à la conception paysagère.

Le square sera pensé comme un espace de détente privilégie, à destination des habitants du futur quartier mais également des quartiers alentours.

Les travaux d'aménagement sont estimés à 622 080€ TTC (y compris études).

Il convient que **les futurs constructeurs du site participent au financement de cet équipement au titre des besoins de l'opération à hauteur de 50%, soit 311 040 € TTC.**

- ***Aménagements***
    - ***Le réaménagement des voiries existantes***

La reconfiguration des voiries existantes pour les insérer dans une zone de circulation n'excédant pas les 30 km/h et n'y garder du stationnement longitudinal que sur un seul côté, au profit du développement de pistes cyclables et de circulations piétonnes plus larges.

    - ***Le carrefour Malleret-Joinville et l'aménagement d'un parvis paysager***

Actuellement occupé par un carrefour routier, le futur parvis Malleret-Joinville aura la double symbolique de l'entrée de ville et de l'aboutissement du ruban vert.

Dans le cadre du projet d'aménagement sur l'Entrée de Ville Sud-Ouest, ce parvis formera une place qui serait le lieu de vie et d'usages du futur quartier. Il s'agirait à travers celui-ci de retrouver un espace public généreux. Avec des dimensions confortables, il représenterait une respiration au vu de la densité globale de l'opération.

Le parvis serait un espace à dominante minérale mais largement planté, avec un sol clair et des assises ombragées.
Le parvis sera un espace ouvert et serait un lieu de rencontre et d'échanges. En fonction de la temporalité, il se révèlerait comme un lieu multi-usage, à la fois parvis et jardin public.

A travers la souplesse et la flexibilité de son aménagement, il pourrait permettre une multiplicité d'usages diversifiés et adaptés à chaque catégorie d'habitants. :

Des discussions sur les conditions techniques, juridiques et financières devront se poursuivre avec le Département mais également avec la ville d'Arcueil.

Pour prendre en charge les travaux d'aménagement du parvis Malleret-Joinville, un changement de domanialité du terre-plein va être demandé au Département.

Les travaux d'aménagement des espaces publics sont estimés à 8 131 200 € TTC.

Il convient que **les futurs constructeurs sur le site participent au financement de cet équipement au titre des besoins de l'opération à hauteur de 90%, soit 7 318 080€ TTC.**

- ***Equipement public culturel***

Une étude de définition d'un préprogramme pour la réalisation d'un équipement culturel a été réalisée par la Ville en 2019. Celui-ci a soulevé que le secteur sud-ouest de la commune disposait d'un accès difficile aux trois principaux équipements culturels : la médiathèque, l'espace culturel André Malraux et le Conservatoire du Val-de-Bièvre ; le conservatoire, équipement culturel le plus proche, étant située à plus de 15 minutes à pied depuis le secteur d'étude.
L'opération projetée va renforcer le besoin d'accès à la culture dans le haut de la commune.

L'étude a ainsi permis d'aboutir à la définition d'un projet d'équipement public culturel à vocation communale de 1 100m² de sdp environ (817m² de surface utile).

A ce stade, l la définition du programme prévisionnel de cet équipement est en cours d'élaboration.

Le coût prévisionnel de cet équipement culturel était de 4,3 millions d'€ environ en 2019.

Il est donc prévu d'intégrer au projet EVSO la programmation d'un équipement culturel de 1000m² à vocation communale, estimé à 5 160 000 € TTC environ (valeur 2024).

Il convient que **les futurs constructeurs participent au financement de cet équipement au titre des besoins de l'opération à hauteur de 7,79%, soit 401 964 €.**

- ***Espace vert pédagogique et ses abords***

Un espace vert pédagogique de 1000m² environ est prévu sur la partie nord du site pour permettre de créer du lien social autour d'un espace vert.

Les coûts se rapprochant des coûts d'aménagement des espaces publics ou espaces verts, il est prévu un ratio équivalant à celui de l'aménagement de l'espace vert public ou d'intérêt collectif et du parvis d'Entrée de Ville de 360€/m².

Le coût prévisionnel de l'espace vert pédagogique est donc estimé à 466 560 € TTC (valeur 2024, y compris études).

Il convient que **les futurs constructeurs du site participent au financement de cet équipement au titre des besoins de l'opération à hauteur de 50%, soit 233 280€ TTC.**

- ***Etudes, frais, concession***
    - ***Etudes, frais et concession***

La réalisation de l'opération en concession d'aménagement induit la réalisation d'un certain nombre de missions d'études et de frais divers : maîtrise d'œuvre urbaine, géomètre frais de gestion....

Le coût prévisionnel de ces études, frais, concession est donc estimé à 2 136 417,00 € TTC (valeur 2024).

Il convient que **les futurs constructeurs du site participent au financement de ces prestations au titre des besoins de l'opération à hauteur de 100%, soit *2 136 417,00*€ TTC.**

3.2- Réalisation des équipements publics

Les équipements publics susvisés seront réalisés par la Commune du Kremlin -Bicêtre (espaces verts, équipement culturel, écoles et cours) et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (espaces publics et études, frais et concession).

ARTICLE 4 : PART DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS MIS A LA CHARGE DE LA SCCV KREMLIN BICETRE AVENUE GABRIEL PERI

4.1- Modalités de partage des coûts entre les constructeurs

Il ressort de l'article 3.1 ci-avant les coûts suivants des équipements publics, et la part induite par les travaux envisagés sur le site et pour l'îlot E en application de la programmation projetée

Equipement/Aménagement	Coût TTC	% affecté au site	% affecté pour l'îlot E
Groupe Scolaire	3 336 000,00 €	100	18,35
Cours Oasis	520 000,00 €	50	18,35
Equipement culturel	5 160 000,00 €	7,79	28,67
Espace vert pédagogique	466 560,00 €	50	28,67
Espace vert public ou d'intérêt collectif	622 080,00 €	50	28,67
Etudes, Frais et Concession	2 136 417,00 €	100	28,67
Aménagement des espaces publics	8 131 200,00 €	90	18,35

4.2- Part du coût des équipements publics mis à la charge du constructeur de l'îlot E

Au regard des principes ci avant exposés, le coût total des équipements publics mis à la charge du Constructeur est évalué à 3 617 696, 81 € somme forfaitaire et non révisable, pour une opération immobilière de 165 logements familiaux et 130 logements spécifiques.

			îlot E	
Equipements /Aménagements	**coût global**	**% affecté**	**%**	**€**
Groupe Scolaire	3 336 000,00 €	100	18,35%	612 280,31
Cours Oasis	520 000,00 €	50	18,35%	47 719,69
Espace vert public ou d'intérêt collectif	622 080,00 €	50	28,67%	89 170,85
Etudes, Frais & Concession	2 136 417,00 €	100	28,67%	612 481,06 €
aménagement des espaces publics	8 131 200,00 €	90	28,67%	2 097 991,84
Equipement culturel	5 160 000,00 €	7,79	28,67%	115 237,49
Espace Vert pédagogique	466 560,00 €	50,00	18,35%	42 815,57
				3 617 696, 81 €

Les Parties conviennent que les éventuelles autres subventions et aides au financement dont pourrait bénéficier la Commune seront affectées à la part du coût de l'équipement qu'elle supporte et ne viendront aucunement modifier le montant des participations dues par le Constructeur.

ARTICLE 5 : ECHEANCIER ET MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS

Les participations seront versées sous la forme de contributions financières selon les modalités suivantes :

- Paiement n°1 : 1 000 000 € à la DOC du Programme de Construction ; ils seront payés par le Constructeur directement aux maîtres d'ouvrage, dans les 10 jours du dépôt de la DOC du Programme de Construction ;
- Paiement n°2 : 1 000 000 € 6 mois après la DOC ; ils seront payés par le Constructeur directement aux maîtres d'ouvrage, dans les 10 jours à compter de la date prévue pour le paiement n°2.
- Paiement n°3 : 1 000 000 € 6 mois après le paiement n°2 ; ils seront payés par le Constructeur directement aux maîtres d'ouvrage, dans les 10 jours à compter de la date prévue pour le paiement n°3.
- Paiement n°4 : 617 696, 81€ 6 mois après le paiement n°3 ; ils seront payés par le Constructeur directement aux maîtres d'ouvrage, dans les 10 jours à compter de la date prévue pour le paiement n°4.

Pour chacun des paiements, la part à payer à la Ville représentera 25,08 % du montant et celle de l'EPT de 74,92 %.

Les sommes dues au(x) titulaire(s) seront payées dans un délai global de 30 jours à compter de la date de réception des demandes de paiement.

En cas de retard de paiement, le titulaire a droit au versement d'intérêts moratoires, ainsi qu'à une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40 €. Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage.

ARTICLE 6 : ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Ilot E :	
Trottoirs rues G. Péri et C. Gide	2027
Ilot C Nord et Sud :	
Rue de la Réunion Sud, rue de l'Avenir	2027/2028
Parvis Malleret Joinville + barreau Bergonié	2029
Ilot B :	
Rue de la réunion nord, rue Schuman Ouest	2027/2028/2029
Ilot D :	
Rue Schuman Est	2028/2029
Ilot A :	
Rue Sembat	2029/2030
Espace vert pédagogique	2029/2030
Ilot indépendant	
Espace vert public ou d'intérêt collectif	2025/2026
Hors EVSO :	
Groupe Scolaire dont les cours oasis	2025/2026
Equipement public culturel	2029/2030

En cas de retard de livraison des équipements publics financés par la PUP au-delà de la date d'échéance prévue ci-avant, les parties s'engagent à se rencontrer pour l'établissement d'un éventuel avenant.

ARTICLE 7 : REVISION DU MONTANT DES PARTICIPATIONS

En cas de modification du Programme de Construction relative au nombre de logements, les Parties se rencontreront en vue d'apprécier les éventuelles conséquences de ses modifications sur les besoins en équipements publics et de reconsidérer le cas échéant, dans les conditions ci-après définies, le montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur.

En cas de modification du montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur, un avenant à la présente convention sera régularisé entre les Parties.

Les Parties conviennent que le montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur ne sera reconsidéré que s'il a pour effet de modifier la part du cout des équipements publics à la charge du Constructeur de plus de 5%.

La Commune et l'EPT reconnaissent qu'ils ne pourront plus réclamer au constructeur une augmentation ou diminution du montant pris en charge par le Constructeur au-delà de deux mois suivant la DAACT du Programme de Construction.

En cas de non-réalisation de l'équipement, la Commune s'engage à restituer l'éventuelle participation versée par le constructeur.

ARTICLE 8 : EXONERATION DE LA PART COMMUNALE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les constructions édifiées dans le périmètre du projet urbain partenarial seront exonérées du paiement de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 09 : SUBSTITUTION

Le Constructeur s'engage, dans l'hypothèse où il viendrait à céder à des tiers les terrains lui appartenant situés dans le périmètre du PUP, avec l'accord exprès de la Commune et du Territoire, à se substituer lesdits tiers dans les termes de la présente convention.

Cette substitution justifiera la conclusion d'un avenant.
Dans l'hypothèse où la Commune viendrait à refuser le ou les tiers substitués, celle-ci s'engage à motiver son refus par de justes motifs. La Commune ne pourra s'opposer à la substitution si elle se fait au profit de sociétés détenue par le Constructeur à hauteur de 50% au moins.

ARTICLE 10 : PUBLICITE

11.1 Après sa signature par les Parties, la présente convention, accompagnée des documents graphiques qui lui sont annexés, sera, conformément à l'article R. 332-25-1 du code de l'urbanisme, tenue à la disposition du public au siège de l'EPT et en mairie du Kremlin-Bicêtre.

11.2 Conformément à l'article R. 332-25-2 du même code, la mention de la signature de la présente convention ainsi que du lieu où il peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie du Kremlin Bicêtre et au siège de l'EPT, une mention sera également et publiée sous forme électronique.

ARTICLE 11 : DATE D'EFFET ET DUREE

La convention de Projet Urbain Partenarial prendra effet à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par la Commune et l'EPT des mesures de publicité prévues à l'article R 332-25-2 du code de l'urbanisme.

Elle expirera à la date de constatation de l'achèvement des équipements publics réalisés par la Commune et l'EPT et du versement des participations correspondantes par le Constructeur.

ARTICLE 12 : MODIFICATION DE LA PRESENTE CONVENTION

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan masse du projet « Entrée de Ville Sud-Ouest »
Annexe 2 : Plan du Périmètre de la présente convention de PUP
Annexe 3 : Emplacement de l'équipement public culturel

Fait à Orly
le 28 mars 2025

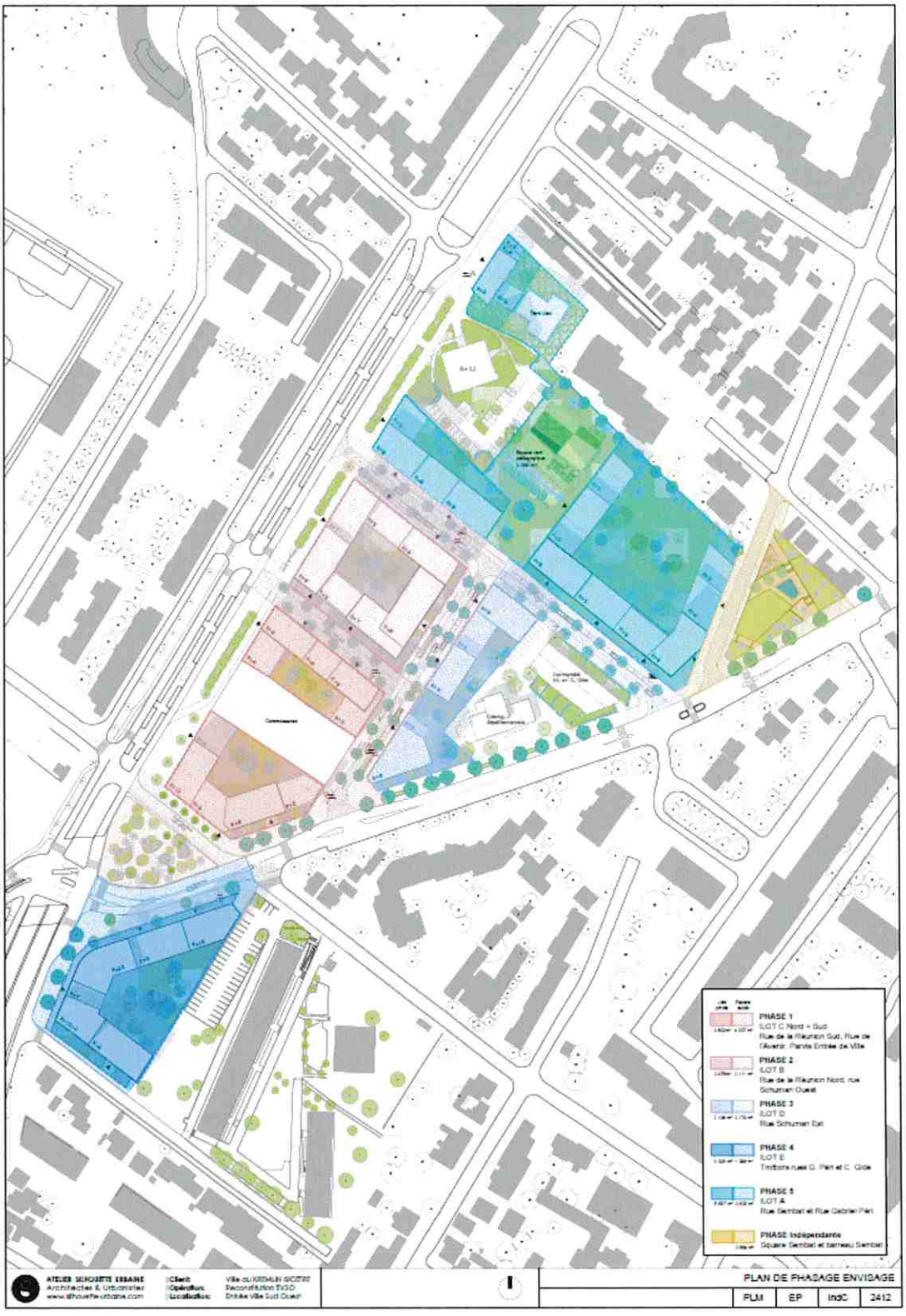
La Collectivité
M. Michel LEPRETRE
Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bievre

La Commune
M. Jean-François DELAGE
Maire du Kremlin-Bicêtre

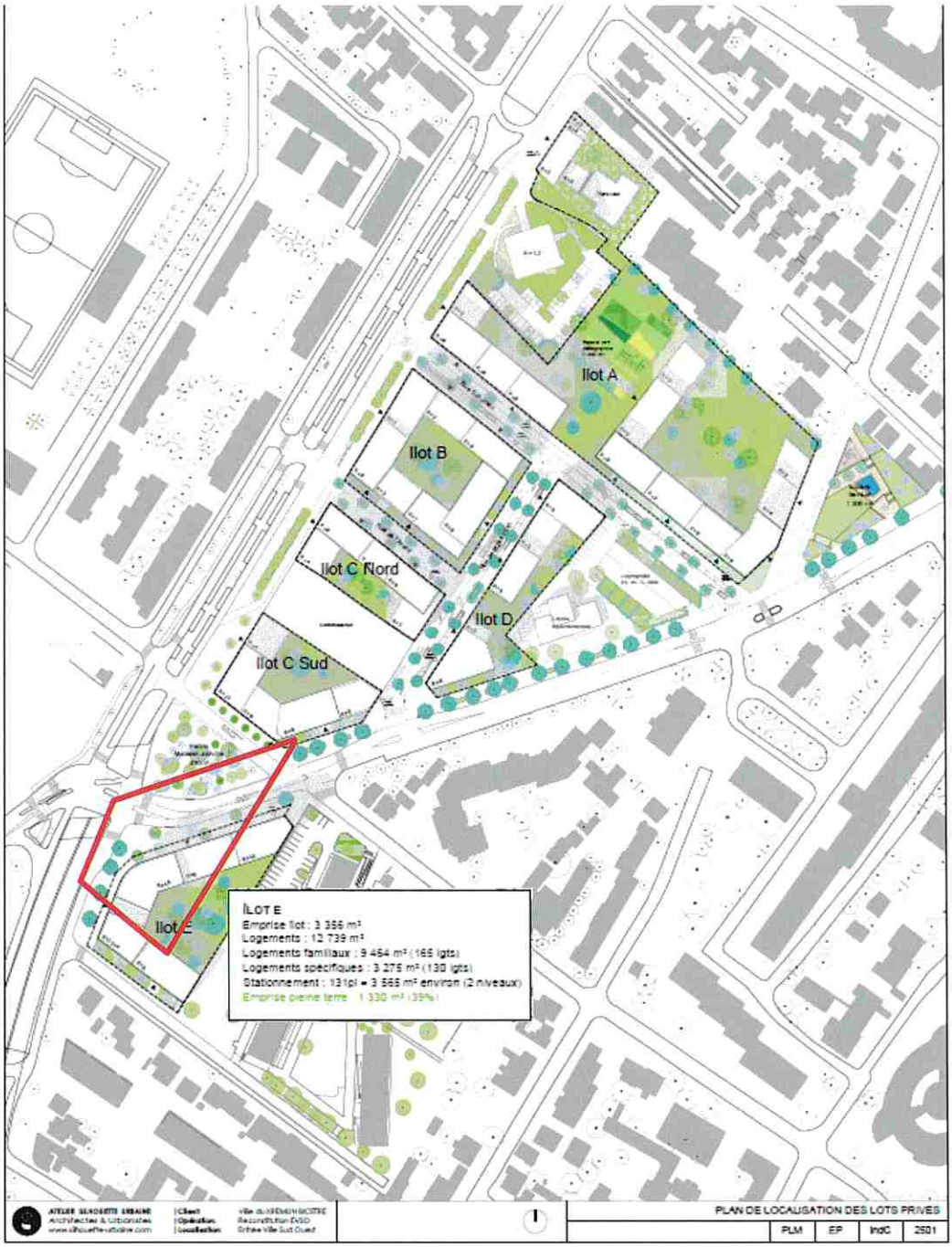
Le Constructeur
SCCV Kremlin-Bicêtre rue Gabriel Péri
représenté par Christian VIDAL

SCCV KREMLIN BICETRE AVENUE GABRIEL PERI
59 rue de Provence
75009 PARIS
RCS PARIS : 981 936 727

Annexe 1 – Plan masse du projet « Entrée de ville Sud-Ouest »

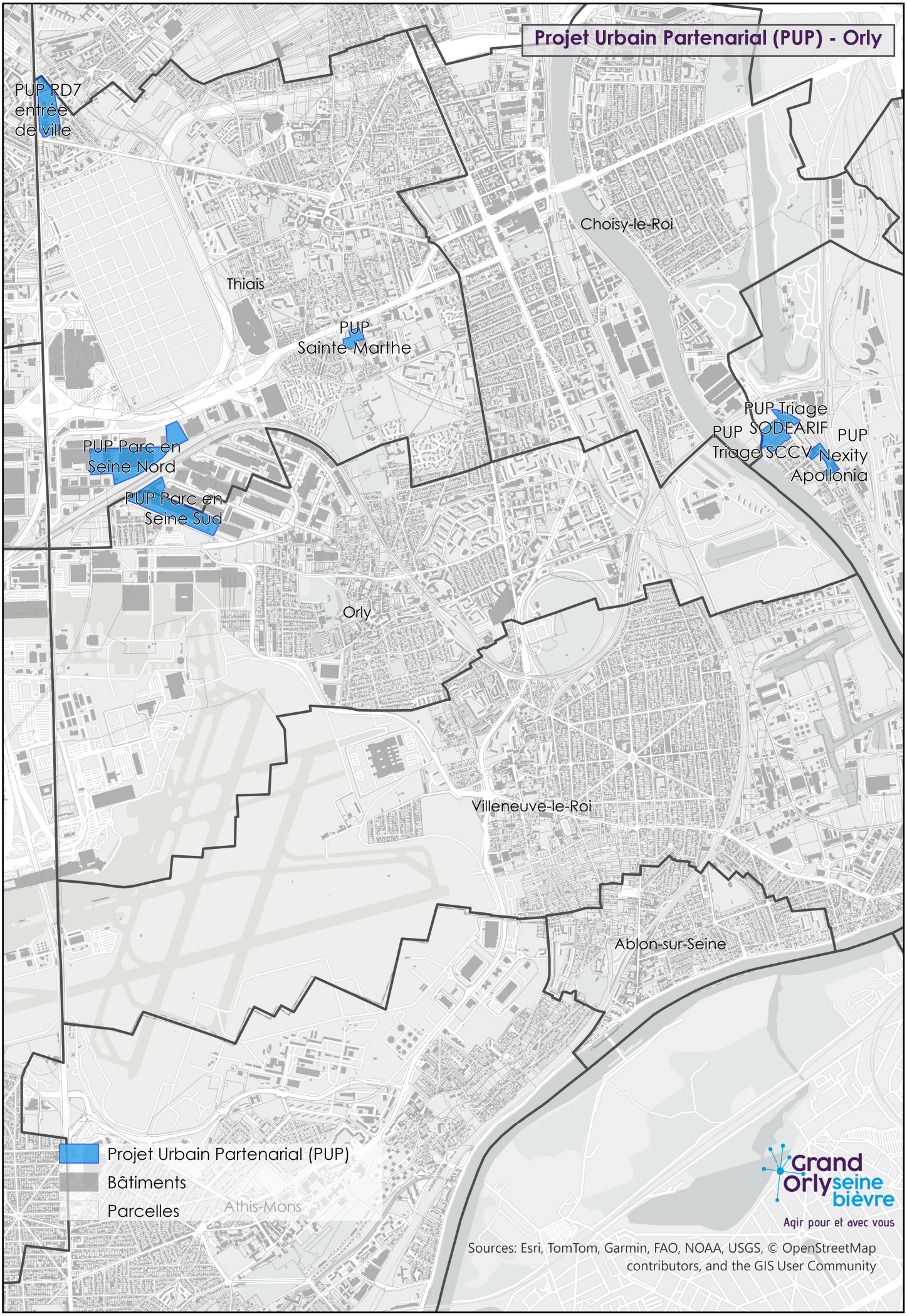


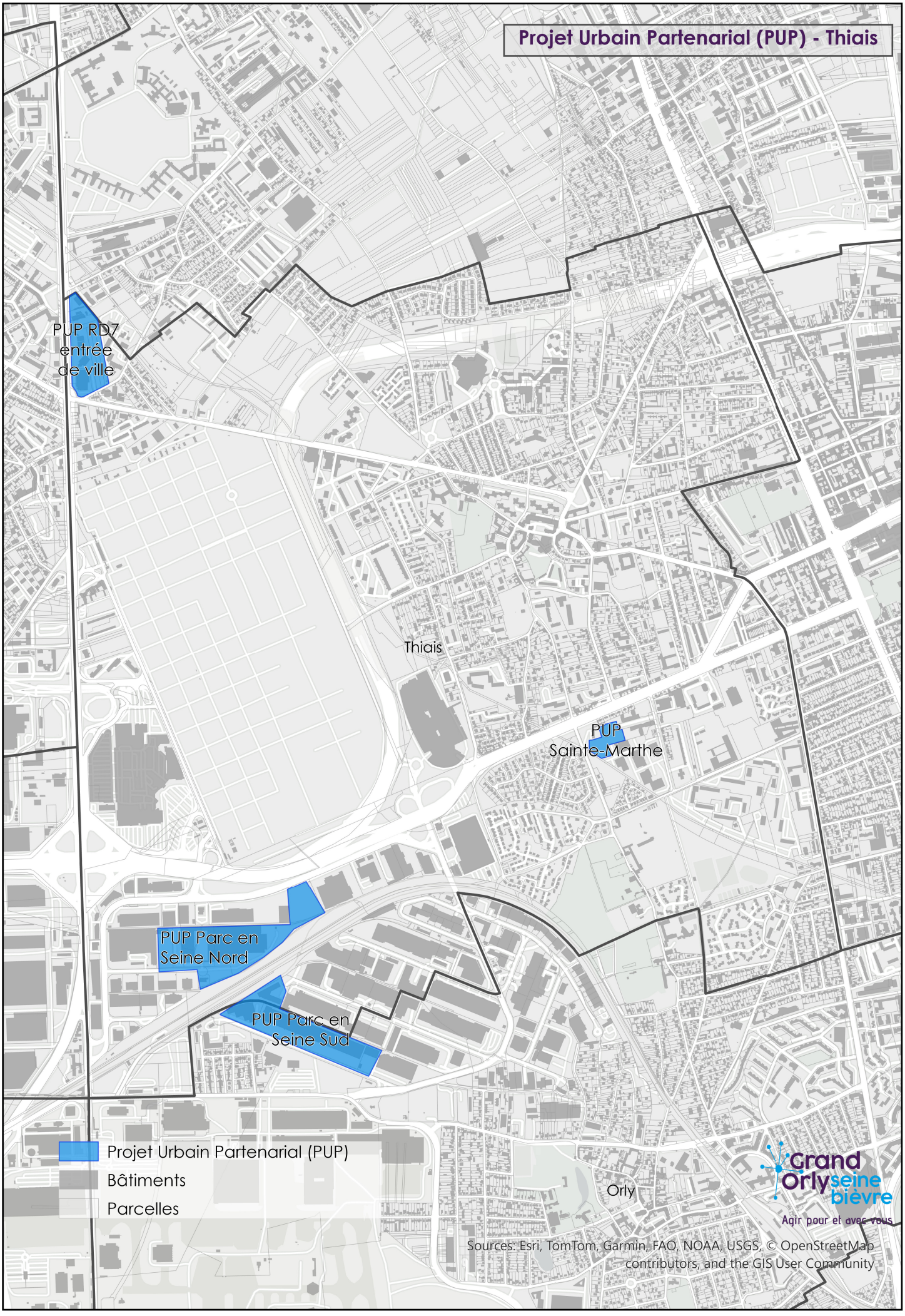
Annexe 2 - Plan du périmètre de la présente convention de PUP



Annexe 3 - Emplacement de l'équipement public culturel




Projet Urbain Partenarial (PUP) - Orly
PUP RD7 entrée de ville
Thiais
PUP Sainte-Marthe
Choisy-le-Roi
PUP Parc en Seine Nord
PUP Parc en Seine Sud
PUP Triage SODEARIF
PUP Triage SCCV
PUP Nexity Apollonia
Orly
Villeneuve-le-Roi
Ablon-sur-Seine
Athis-Mons
Projet Urbain Partenarial (PUP)
Bâtiments
Parcelles
Grand Orly seine bièvre
Agir pour et avec vous
Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community


Projet Urbain Partenarial (PUP) - Thiais
PUP RD7 entrée de ville
Thiais
PUP Sainte-Marthe
PUP Parc en Seine Nord
PUP Parc en Seine Sud
Orly
Projet Urbain Partenarial (PUP)
Bâtiments
Parcelles
Grand Orly seine bièvre
Agir pour et avec vous
Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE :

La commune de Thiais, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Richard DELL'AGNOLA, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 4 Avril 2024,

Ci-après dénommée « ***la Commune de Thiais*** »

D'une première part,

L'Etablissement Public Territorial du VAL DE MARNE, représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Territorial en date du 25 Juin 2024,

Ci-après dénommée « ***l'EPT*** »

D'une deuxième part,

ET :

La société SNC COGEDIM PARIS METROPOLE

Ci-après dénommé, « **COGEDIM** »

La société EIFFAGE IMMOBILIER IDF

Ci-après dénommés, « **EIFFAGE IMMOBILIER** »

« COGEDIM » et « EIFFAGE IMMOBILIER » ci-après dénommés ensemble « ***les titulaires du PCVD*** »

La société KAUFMAN&BROAD

Ci-après dénommée « la société **KBD** »

Ci-après dénommées ensemble « ***les Constructeurs*** »

D'une troisième part,

Les Constructeurs, ***la Commune de THIAIS*** et ***l'EPT*** ci-après dénommés ensemble ***« les Parties ».***

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les modalités de la prise en charge financière correspondant aux besoins en équipements publics dont la réalisation par le Maître d'ouvrage est rendue nécessaire par l'opération de construction ci-après décrite.

Les Constructeurs développent, à travers des projets distincts un programme de remembrement et de requalification urbaine sur un périmètre foncier compris dans l'opération dite « Entrée de Ville » sis avenue de Fontainebleau sur la commune de Thiais.

Ce foncier est actuellement occupé par les locaux d'activités, des commerces, des aires de stationnement et une zone en friche dont il est prévu la démolition des bâtiments et la dépollution du terrain.

L'opération d'ensemble contribue par sa programmation (mixité résidentielle), ses gabarits, et son architecture à l'affirmation d'une ville qui se transforme et se rénove le long de l'avenue de Fontainebleau. Les rez-de-chaussée actifs et leur programmation commerciale participent à des espaces publics animés et permettent de transformer le quartier pour en faire un ensemble de mixité d'usage (commerces, parc, logements).

Le projet d'ensemble consiste en la réalisation d'un ambitieux programme environnemental RE2020 d'environ 870 logements en accession et comprenant 25% de logements sociaux, 15 locaux de commerce et d'activités, et comprenant 874 places de stationnement en sous-sol.

Ce projet d'ensemble d'une surface de plancher totale d'environ 58 000 m² comporte 5 îlots qui seront développés sur deux unités foncières distinctes, objet de trois permis de construire, deux Permis de Construire Valant Division (PCVD) portés par les sociétés COGEDIM et EIFFAGE IMMOBILIER (ci-après programme de construction n° 1 et programme de construction n° 2) et un PC porté par la société KBD (ci-après programme de construction n°3),

Le détail des surfaces est précisé ci-après.

La ville de Thiais ambitionne de son côté d'aménager sur ce périmètre foncier un grand parc public de plus de 8 000 m² au cœur de l'opération pour venir constituer un îlot de fraîcheur et de biodiversité au bénéfice des habitants et usagers du quartier, et ainsi, introduire une qualité environnementale et paysagère dans ce nouvel aménagement.

Le projet nécessitant l'adaptation des règles actuelles du PLU de la commune de Thiais, l'EPT Territorial Grand Orly Seine Bièvre a initié une déclaration de projet en vue de sa mise en compatibilité.

Les différents programmes de constructions projetés sur le territoire de la Commune de Thiais prévoient la réalisation d'un programme prévisionnel de construction d'environ 58 000 m² de surface de plancher (ci-après le « ***Programme de Constructions*** » ou ***les Programmes de Constructions 1, 2 et 3***) qui fera l'objet de plusieurs permis de construire.

Désignation (programme d'ensemble)	SDP (m²)	Unités
Logements accession	40 906 m²	652
Logements locatifs sociaux	13 791m²	218
Activités / commerces	3 288 m²	15

Total	57 985 m²	885

Comprenant :

Pour le Programme de Construction 1, réalisé par Eiffage et Cogedim, 18 785 m² de surface de plancher répartis de la manière ci-après :
(ci-après le « ***Programme de Construction 1*** »).

Désignation (îlots A et B)	SDP	Unités
Logements accession	13 397 m²	222
Logements locatifs sociaux	4 338 m²	70
Activités / commerces	1 050 m²	5
Total	18 785m²	297

Pour le Programme de Construction 2, réalisé par Eiffage et Cogedim, 20 947 m² de surface de plancher répartis de la manière ci-après :
(ci-après le **« *Programme de Construction 2* »).**

Désignation (îlots C et D)	SDP	Unités
Logements accession	14 839 m²	227
Logements locatifs sociaux	5 012 m²	80
Activités / commerces	1 096 m²	5
Total	20 947 m²	312

Pour le Programme de Construction 3, réalisé par Kaufman and Broad, 18 253 m² de surface de plancher répartis de la manière ci-après :
(ci-après le « ***Programme de Construction 3*** »).

Désignation (îlot E)	SDP	Unités
Logements accession	12 670 m²	203
Logements locatifs sociaux	4 441 m²	68
Activités / commerces	1 142 m²	5
Total	18 253 m²	276

L'arrivée d'une nouvelle population nécessite la réalisation de classes scolaires supplémentaires ainsi que des besoins en matière d'espaces verts publics. Par ailleurs, le parc urbain de 8 000 m² situé dans le périmètre de l'opération « Entrée de Ville » permettra aux nouveaux habitants des 5 îlots de s'y rendre et d'en profiter aisément.

« L'Opération entrée de Ville » étant composée des ***Programmes de Construction 1, 2 et 3*** et du Parc de 8.000m²

Par ailleurs, concernant l'aspect environnemental, il convient de préciser que Les Constructeurs ont déposé conjointement, sur l'ensemble des parcelles composant l'opération entrée de ville (incluant le foncier devant accueillir le futur parc public), une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale. En effet, au sens du Code de l'environnement, l'opération « Entrée de ville » constitue un « projet global », de sorte qu'une évaluation environnementale unique était nécessaire, et ce malgré le caractère autonome des trois projets et la conservation par la ville de Thiais de la qualité de maitre d'ouvrage du parc. Cette dernière ayant en retour préconisé, par avis en date du 8 avril 2022, la réalisation d'une Evaluation Environnementale.

Il est entendu que l'ensemble des prescriptions environnementales dont les mesures Eviter, Réduire, Compenser dites « ERC » liées au dossier Evaluation Environnementale devront obligatoirement être réalisées dans le cadre de l'aménagement du futur parc public.

La prise en charge financière correspondant aux besoins des équipements publics dont la réalisation par les **Maîtres d'ouvrage** est rendue nécessaire par les ***Programmes de Constructions 1, 2 et 3***, a conduit les Parties à signer la présente convention de projet urbain partenarial, dans le cadre des dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention constitue une convention de projet urbain partenarial (PUP) régie par les dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R. 332-25-1, R. 332-25-2 et R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme.

Elle a pour objet de déterminer les conditions et modalités de prise en charge par les Constructeurs au sein du périmètre déterminé à l'article 2 ci-après, d'une partie du coût des équipements publics nécessités par les ***Programmes de Constructions*** prévue à Thiais.

Elle sera exécutoire, une fois signée par l'ensemble des ***Parties,*** à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par les ***Maîtres d'ouvrage*** des mesures de publicité prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Cette convention ne viendra pas affecter l'indépendance des **Constructeurs**, ni les relations de chacun d'entre eux avec les tiers, y compris l'administration, vis-à-vis desquels chacun des **Constructeurs** n'est responsable que pour le **Programme de Construction 1 ou le Programme de Construction 2 ou le Programme de Construction 3** pour lequel il est titulaire d'un permis de construire.

Par conséquent **les Constructeurs** seront redevables de la partie du PUP qui correspond au permis de construire qu'ils ont déposé :

- **les sociétés COGEDIM** et **EIFFAGE IMMOBILIER** : Parties du PUP correspondant au **Programme de Construction 1** et au **Programme de Construction 2**

- **la société KBD** : Partie du PUP correspondant au **Programme de Construction 3**

sans que les autres **Constructeurs** ne puissent être inquiétés notamment en cas de non-paiement de l'indemnité prévue.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre de la présente convention de projet urbain partenarial est délimité sur les plans figurant en Annexe 1 des présentes et défini par les parcelles cadastrales suivantes et correspond à l'assiette du programme de construction :

Commune de THIAIS				
Cadastre		Adresse	Contenance cadastrale	Emprise prévisionnelle du projet
Section	Numéro			
A	248	155 Av De Fontainebleau 94320 Thiais	2 513 m²	2 513 m²
A	250	159 Av De Fontainebleau 94320 Thiais	2460 m²	2460 m²
A	252	163 Av De Fontainebleau 94320 Thiais	2 511 m²	2 511 m²
A	296	167 Av De Fontainebleau 94320 Thiais	1 547 m²	1 547 m²
A	8p	12 Rue Henri Dunant 94320 Thiais	3 319 m²	1 174 m²
A	9p	10 Rue Henri Dunant 94320 Thiais	3 377 m²	1 093 m²
A	222p	14 Rue Henri Dunant 94320 Thiais	3 303 m²	1 239 m²
A	290p	169 Av De Fontainebleau 94320 Thiais	10 786 m²	9 253 m²
A	256	189 Av de Fontainebleau 94320 Thiais	6 043 m²	6 043 m²
A	258	Av de Fontainebleau 94320 Thiais	303 m²	303 m²
Superficie totale de l'assiette foncière composant *le périmètre du PUP*				28 136 m²

ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION ET DELAI DE REALISATION

3.1.- Nature des équipements publics

3.1.1- Création de classes au sein du groupe scolaire Charles PEGUY

Une étude capacitaire a montré que ***les Programmes de Constructions*** prévus à Thiais nécessitent la réalisation d'un équipement scolaire (école maternelle et école primaire) d'environ 7,2 classes.

3.1.2- Aménagement d'un parc public

Du fait de l'apport de population supplémentaire sur le territoire, ***les Programmes de Constructions 1, 2 et 3*** prévus à Thiais engendrent des besoins en matière d'espaces verts publics.

Par ailleurs, tel qu'indiqué dans l'exposé ci-avant, au titre des demandes autorisations environnementales déposées par ***Les Constructeurs***, des prescriptions doivent être respectées et des mesures Eviter Réduire Compenser dites « ERC » doivent être prises en compte dans le cadre de l'aménagement du futur parc public.

Le parc public est prévu au sein de l'opération entrée de ville, mais sera réalisé à l'extérieur de l'assiette foncière de chaque ***Programme de construction 1, 2*** et ***3***.

Il se situe sur les parcelles :

A	8p	12 Rue Henri Dunant 94320 Thiais
A	9p	10 Rue Henri Dunant 94320 Thiais
A	222p	14 Rue Henri Dunant 94320 Thiais
A	290p	169 Av De Fontainebleau 94320 Thiais

prévu selon le plan en Annexe 3. Les résidents et actifs des ***Programmes de constructions 1, 2 et 3*** bénéficieront de cet équipement, ainsi qu'un public plus large.

L'aménagement du parc devra se faire conformément au plan de principe figurant en Annexe 4 afin que soient respectées l'ensemble des prescriptions définies dans le cadre de l'évaluation environnementale. En conséquence, la cession du terrain destiné à accueillir le parc public inclura les conditions et obligations afférentes aux prescriptions environnementales.

3.2- Coût des équipements publics

3.2.1- Groupe scolaire

Le coût de la réalisation d'environ 7,2 classes est évalué (en ce compris les coûts de construction et de maîtrise d'œuvre et espaces annexes compris) à **5.400.000 €** (750 000 € par classe).

3.2.2- Parc Public

Le coût du Parc Public est évalué à **5.600.000 €** selon la décomposition suivante :

- Valeur foncière des terrains : **4.100.000 €**
- Coût de l'aménagement et de la réalisation du parc : **1.500.000 €** (cf art 3.1.2)

3.3- Délai de réalisation des équipements publics

3.3.1- Groupe scolaire

Les travaux de réalisation de l'équipement **Groupe Scolaire** mentionné à l'article 3.1.1 seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de THIAIS, au titre de ses compétences et au plus tard selon l'échéancier prévisionnel ci-après :

Type équipement public	Equipement public	Date prévisionnelle	Date prévisionnelle la plus tardive
Groupe Scolaire	Création 5 classes	Septembre 2029	Septembre 2030

3.3.2- Parc Public

Les travaux de réalisation de l'équipement **Parc Public** mentionné à l'article 3.1.2 seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de THIAIS, au titre de ses compétences et au plus tard selon l'échéancier prévisionnel ci-après :

Type équipement public	Equipement public	Date prévisionnelle	Date prévisionnelle la plus tardive
Parc Public	Acquisition terrain	1er Trimestre 2026	Septembre 2027
Parc Public	Aménagement du parc	Septembre 2028	A la livraison la plus tardive du programme de construction (1, 2 ou 3)

ARTICLE 4 : PART DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS MIS A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

4.1.1- Groupe scolaire/classes

La participation des constructeurs au titre des ***Programmes de Construction 1, 2 et 3*** est fixée forfaitairement à **5.400.000** €, ce qui représente 100 % du coût évalué à l'article 3.2.1. Ce coût est réparti comme suit entre les Constructeurs :

Pour le programme de construction 1 :
Le coût mis à la charge des ***Titulaires du PCVD*** est fixé à 1/3 du coût total prévisionnel de l'équipement, soit une participation financière de **1.800.000** € se décomposant comme suit :

Pour le programme de construction 2 :
Le coût mis à la charge des ***Titulaires du PCVD*** est fixé à 1/3 du coût total prévisionnel de l'équipement, soit une participation financière de **1.800.000** € se décomposant comme suit :

Pour le programme de construction 3 :
Le coût mis à la charge de la ***société KBD*** est fixé à 1/3du coût total prévisionnel de l'équipement, soit une participation financière de **1.800.000** € se décomposant comme suit :

4.1.2- Acquisition et Aménagement du parc

Conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où les aménagements et équipements publics décrit à l'article 3 et objet du présent projet urbain partenarial excèdent les besoins des seuls Constructeurs, les Parties ont arrêté le montant de la participation forfaitaire de ce dernier, pour tenir compte de l'ouverture de l'équipement aux futurs habitants et usagers de l'opération à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, de la manière ci-après :

Si l'aménagement des espaces profitera à l'ensemble des Thiaisiens, il existe un facteur de proximité évident pour les futurs habitants de l'opération immobilière qui bénéficieront d'un espace vert de très grande proximité.

Il est donc proposé que 85% du coût de l'aménagement soit intégralement rattaché aux programmes de constructions.

Les Constructeurs reconnaissent à ce titre que le montant total de leur participation dans la réalisation des aménagements et équipement public qui en résulte est nécessaire et proportionné aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération. La Ville de Thiais reconnait que la participation des ***Constructeurs*** permet la réalisation des équipements publics dans des conditions optimales.

En conséquence, le montant de la participation totale relative à l'acquisition du parc et à son aménagement à la charge des ***Constructeurs*** s'élève à un maximum de **4.760.000 €**. Ce montant forfaitaire global s'entend comprenant le la valeur du terrain, le coût des travaux, et honoraires et études diverses.

La participation des ***Constructeurs*** au titre des programmes de construction 1, 2 et 3 est fixée forfaitairement à une somme correspondant à 85% du coût de l'acquisition et de l'aménagement du parc :

- **660.000 €,** en numéraire, au titre de la réalisation de l'équipement, (travaux d'aménagement du parc) et
- **4.100.000** €, au titre de la remise du terrain d'assiette du futur parc,

Ce coût est réparti comme suit entre les programmes de construction :

- Pour le programme de construction 1 :

Le coût mis à la charge des ***Titulaires du PCVD*** est fixé à 1/3 du coût total prévisionnel de la participation des ***Constructeurs*** au titre du parc, soit une participation financière de **1.586.667€** qui est décomposée comme suit :

- Au titre des travaux du parc : **220.000 €,** en numéraire
- Au titre du terrain parc : **1.366.667 €** (1/3 de la valeur du terrain d'assiette)

- Pour le programme de construction 2 :

Le coût mis à la charge des ***Titulaires du PCVD*** est fixé à 1/3 du coût total prévisionnel de la participation des ***Constructeurs*** au titre du parc, soit une participation financière de **1.586.667€** qui est décomposée comme suit :

- Au titre des travaux du parc : **220.000 €,** en numéraire
- Au titre du terrain parc : **1.366.667 €** (1/3 de la valeur du terrain d'assiette)
-

ET

- Pour le programme de construction 3

Le coût mis à la charge de ***KBD*** est fixé à 1/3 du coût total prévisionnel de la participation des ***Constructeurs*** au titre du parc, soit une participation financière de **1.586.667€** qui est décomposée comme suit :

- Au titre des travaux du parc : **220.000 €,** en numéraire
- Au titre du terrain parc : **1.366.667 €** (1/3 de la valeur du terrain d'assiette)

ARTICLE 5 : ECHEANCIER ET MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS

5.1 – Participations en numéraire

Le versement des participations tel que défini ci-dessus sera effectué par chacun des ***Constructeurs*** au titre de son propre programme de construction, au profit de la Commune, conformément au calendrier

Pour chacun des équipements publics, les participations seront versées selon les modalités suivantes :

- Paiement n°1 : 20% seront payés par les Constructeurs à la Commune dans les 30 jours de l'Acquisition du terrain d'assiette par chacun des constructeurs ;
- Paiement n°2 : 20% seront payés par les Constructeurs à la réception de la DROC dument validée par la Commune pour chacun des Programmes de Construction 1, 2 et 3 ;
- Paiement n°3 : 15% seront payés par les Constructeurs dans les 8 mois suivants le paiement n°2 ;
- Paiement n°4 : 20% seront payés par les Constructeurs dans les 12 mois suivants le paiement n°3 ;
- Paiement n°5 : 25% seront payés par les Constructeurs dans les 30 jours de la réception par les constructeurs de la justification de la DAACT (ou équivalent) par la Commune.

Le versement des participations tel que défini ci-dessous sera effectué par chacun des ***Constructeurs*** au titre de son propre programme de construction, au profit de la Commune, conformément à l'échéancier prévisionnel joint en Annexe 6.

5.2- Cession de Terrain pour le parc Public

La participation ***des Constructeurs*** est pour partie acquittée par la remise du terrain Parc à la Ville, dans les conditions qui suivent :

La commune s'engage à accepter la Cession de Terrain dans le cadre d'une promesse de vente à conclure avec COGEDIM, propriétaire du terrain cédé.
La promesse sera conclue au plus tard dans un délai de 3 (trois) mois à compter de la signature de l'acte d'acquisition par la société COGEDIM des terrains d'assiette du Parc, et ce selon les modalités suivantes :

a) L'acte sera reçu par le notaire de COGEDIM propriétaire du terrain cédé avec le cas échéant la participation du notaire de la Ville

b) Le prix de vente du terrain sera convenu payable par compensation avec les sommes dues au titre de la Convention.

c) La commune prendra le terrain objet de la Cession de Terrain concerné dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre la Société propriétaire du terrain cédé pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, ses vices cachés ou apparents, l'existence éventuelle de constructions et d'installations, les pollutions susceptibles d'affecter le sol et/ou le sous-sol.
A ce titre, ***Les Constructeurs*** ont diligenté plusieurs campagnes d'investigations au droit du futur Parc Public.
Sous les recommandations du BET Environnemental, le plan de principe d'aménagement du Parc a été aménagé en tenant compte de la nature du sol.

Les Constructeurs rappellent à la Commune, en sa qualité de Maître d'ouvrage du Parc Public, remettent un terrain « dans l'état actuel où il se trouve », ce que reconnait la commune.

d) La Commune s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions environnementales en prenant en charge et mettant en œuvre les mesures dites « ERC » conformément prescriptions et aux autorisations environnementales délivrées ou à délivrer dans le cadre du projet et dans les délais impartis et à en justifier auprès des ***Constructeurs*** dans les meilleurs délais.

e) La commune fera son affaire personnelle de toute différence de contenance du terrain, excédât-elle même un vingtième.

f) La Société propriétaire du terrain cédé ne donnera aucune garantie exceptée la garantie d'éviction prévue par l'article 1626 du code civil et celles dont elle ne peut légalement s'exonérer.

g) La commune profitera des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain, et notamment celles nécessaires à la partie du Projet réalisée par la Société propriétaire du terrain cédé, sans aucun recours contre cette dernière, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de la situation naturelle des lieux, de lois ou de conventions.

h) Seront le cas échéant constituées les servitudes nécessaires à la réalisation selon le cas ***des Programmes de Constructions***

i) ~~La commune paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte notarié.~~

Le terrain sera cédé à la commune par la Société propriétaire du terrain par acte notarié qui sera réitéré dans le mois suivant la dernière DROC des ***Programmes de Constructions 1, 2 et 3*** pour une entrée en jouissance simultanée, sans préjudice d'un accord à intervenir s'agissant d'une mise à disposition ultérieure à titre gratuit au bénéfice de cette Société pour les besoins de son chantier.

Il est ici précisé que cette cession ne constitue qu'une modalité de paiement d'une partie de la participation prévue à l'article 4.1.2- par les Titulaires des PCVD et KBD et qu'elle ne saurait en aucun cas remettre en cause les engagements pris par chacun des ***Constructeurs*** aux termes des présentes en ce qui concerne le programme de construction qui lui est propre.

ARTICLE 6 : ECHEANCIER DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

6.1.- Salles de classe

Les salles de classes seront réalisées prévisionnellement à échéance de septembre 2029.

Dans le cas où, l'échéance de la date de mise en service des classes réalisées par ***la Commune*** serait repoussée, compte tenu du calendrier de l'année scolaire, la rentrée scolaire se fera en tout état de cause à l'année suivante à savoir en septembre 2030.
Dans le cas où l'équipement ne pourrait être réalisé dans les délais ci-avant évoqués, les ***Parties*** conviennent de se rencontrer afin d'évoquer les éventuelles conséquences.

6.2- Parc Public

La société propriétaire du terrain remis en compensation au titre des présentes, conformément à l'article 4.1.2, remettra à **la Commune de Thiais** le terrain d'assiette au plus tard dans le mois suivant ladite acquisition.

Les travaux de réalisation de l'équipement Parc Public devront être achevés selon l'échéancier prévisionnel indiqué à l'article 3.3.2 et au plus tard dans l'année suivant la livraison du dernier bâtiment édifié au sein du périmètre des **Programmes de construction 1, 2 et 3** et selon le planning joint en annexe 5.
Dans le cas où le Parc ne pourrait être réalisé dans les délais ci-avant évoqués, les ***Parties*** conviennent de rencontrer afin d'en évoquer les éventuelles conséquences.

6.3- Evolution du calendrier de réalisation des équipements :

Compte tenu de la durée de réalisation de l'opération « Entrée de Ville » et du fait que pour les équipements, les études de programmation et de conception en cours ne permettent pas à ce stade d'évaluer de façon certaine la durée de leur réalisation, les Parties conviennent de se retrouver, le cas échéant, au plus tard dans le mois le mois de la dernière acquisition des parcelles des programmes de construction, pour modifier par voie d'avenant les délais de réalisation définis aux articles 6.1.1 à 6.1.2.

ARTICLE 7 : COMITE DE PILOTAGE

Un comité de pilotage sera constitué à l'initiative ***de la Commune de THIAIS avec les Constructeurs des Programmes 1, 2, 3*** dans le délai de quatre (4) mois suivant la signature de la Convention par les Parties.

Ce comité comptera un représentant de chaque ***Partie***. Il aura pour mission de suivre l'exécution des travaux de réalisation des Équipements Publics. Il permettra en outre d'assurer une bonne coordination du phasage de réalisation de ces travaux publics et du Projet.

ARTICLE 8 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

En cas de modification des ***Programmes de Construction 1, 2 et 3,*** relative éventuellement au nombre de logements et/ou de la surface SDP développée ou de la non réalisation d'un des Programmes de Construction 1, 2 ou 3, les Parties se rencontreront en vue d'apprécier les éventuelles conséquences de ses modifications sur les besoins en équipements publics scolaires et parc public et de reconsidérer le périmètre du PUP, la nature et le montant du financement des équipements publics pris en charge par ***Les Constructeurs*** ou le (ou les) Maître(s) d'ouvrage concerné par la modification de son programme de construction.

En cas de modification du montant du financement des équipements publics pris en charge par le **Maître d'ouvrage** concerné et / ou, en raison de la modification de son Programme de construction, un avenant à la présente convention sera régularisé entre les Parties.

Toute modification des stipulations de la présente convention de projet urbain partenarial pourrait donner lieu le cas échéant à la conclusion d'un avenant.

Dans l'hypothèse d'une évolution portant sur les équipements, les Parties se rapprocheront, dans les meilleurs délais, afin d'en examiner les conséquences à en tirer.

ARTICLE 9 : TRANSFERT DU PERMIS – SUBSTITUTION

Les Constructeurs auront la faculté de se faire substituer librement toute personne de leur choix.
En cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires du transfert. ***Le Constructeur*** s'engage à informer le ou les bénéficiaires du transfert, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.
Le présent **Constructeur** et son substitué feront leur affaire de leurs rapports financiers, les acomptes versés par le présent ***Constructeur*** restant acquis à la collectivité et s'imputant sur les sommes dues par le substitué.

ARTICLE 10 : EXONERATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les constructions édifiées dans le périmètre du projet urbain partenarial seront exonérées du paiement de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 11 : RESTITUTION

Si les équipements publics définis à l'art. 3 ne sont pas réalisés conformément aux dispositions de la présente Convention, modifiées s'il y a lieu par voie d'avenant, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées sans préjudice d'éventuelles indemnités ou fixées par les juridictions compétentes.

ARTICLE 12 : CONDITION RESOLUTOIRE

La présente convention sera résolue de plein droit :

En cas de non-obtention des autorisations administratives et notamment des permis de construire des ***Programmes de Construction 1, 2 et 3*** purgés de tout recours et retrait permettant la réalisation du projet par les constructeurs, étant précisé que le caractère définitif de cette autorisation devra être constaté par une attestation du Maire, une fois le délai de deux mois à compter de l'affichage continu de ladite autorisation sur le terrain – affichage constaté par exploits d'huissier – expiré sans qu'aucun recours des tiers ne soit formé dans ce délai

En cas de non-acquisition par les ***Constructeurs*** des parcelles permettant la réalisation du projet par les constructeurs et de non-acquisition par la société COGEDIM du terrain qui constituera l'assiette foncière du parc pour lequel l'aménagement sera réalisé par la ville de Thiais sous sa maitrise d'ouvrage publique.

ARTICLE 17 : LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan du Périmètre de PUP
Annexe 2 : Plan des parcelles composant le Parc
Annexe 3 : Plan de principe Parc
Annexe 4 : Planning prévisionnel des ***Programmes de Constructions 1, 2 et 3***

Fait à .....
Le [.] 2024

LE MAIRE,
Vice-Président de la Métropole du Grand Paris

Richard DELL'AGNOLA

La Commune de Thiais
M. Richard DELL'AGNOLA
Maire

L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine-Bièvre
M. Michel LEPRETRE
Président

Les Constructeurs

A compléter

KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT
17, quai du Président Paul Doumer
CS 90001
92672 COURBEVOIE CEDEX
Tél. : 01 41 43 43 43
R.C.S. Nanterre B 340 708 858

Anne-Sophie HNBR - Eiffage Immobilier

EIFFAGE IMMOBILIER ILE-DE-FRANCE
11, Place de l'Europe B.P. 46
78141 VÉLIZY-VILLACOUBLAY Cedex
SNC au capital de 1 500 €
Tél. : 01 34 65 89 89 - Fax : 01 34 65 85 90

COGEDIM PARIS METROPOLE
87, rue de Richelieu - 75002 PARIS
319 293 916 RCS PARIS - APE 4110A

Les ***Constructeur***s ou leurs substitués informeront la Ville par lettre recommandée avec avis de réception de la survenance de l'un des deux cas susvisés. La résolution de la présente convention interviendra alors automatiquement sans autre formalité.

ARTICLE 13 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est conclue sous les conditions suspensives, stipulées au profit de toutes les Parties qui pourront s'en prévaloir, du caractère définitif des délibérations de la ***Commune de Thiais*** et de ***l'EPT*** approuvant la présente convention

ARTICLE 14 : PUBLICITE

14.1 Après sa signature par les Parties, la présente Convention, accompagné des documents graphiques qui lui sont annexés, sera, conformément à l'article R. 332-25-1 du code de l'urbanisme, tenue à la disposition du public au siège de l'EPT et en mairie de Thiais.

14.2 Conformément à l'article R. 332-25-2 du même code, la mention de la signature de la présente Convention ainsi que du lieu où il peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie et publiée au recueil des actes administratifs de l'Etat.

ARTICLE 15 : DATE D'EFFET ET DUREE

La convention de Projet Urbain Partenarial prendra effet à compter de sa notification par le représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des mesures de publicité prévues à l'article R 332-25-2 du code de l'urbanisme.

Elle expirera à la date de constatation de l'achèvement de l'ensemble des équipements publics réalisés par la Collectivité et du versement des participations correspondantes par Les ***Constructeurs***, et en tout état de cause au plus tard à l'expiration de la période d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement telle que définie à l'article 9.

ARTICLE 16 : INSCRIPTION AU REGISTRE DES TAXES ET CONTRIBUTIONS D'URBANISME

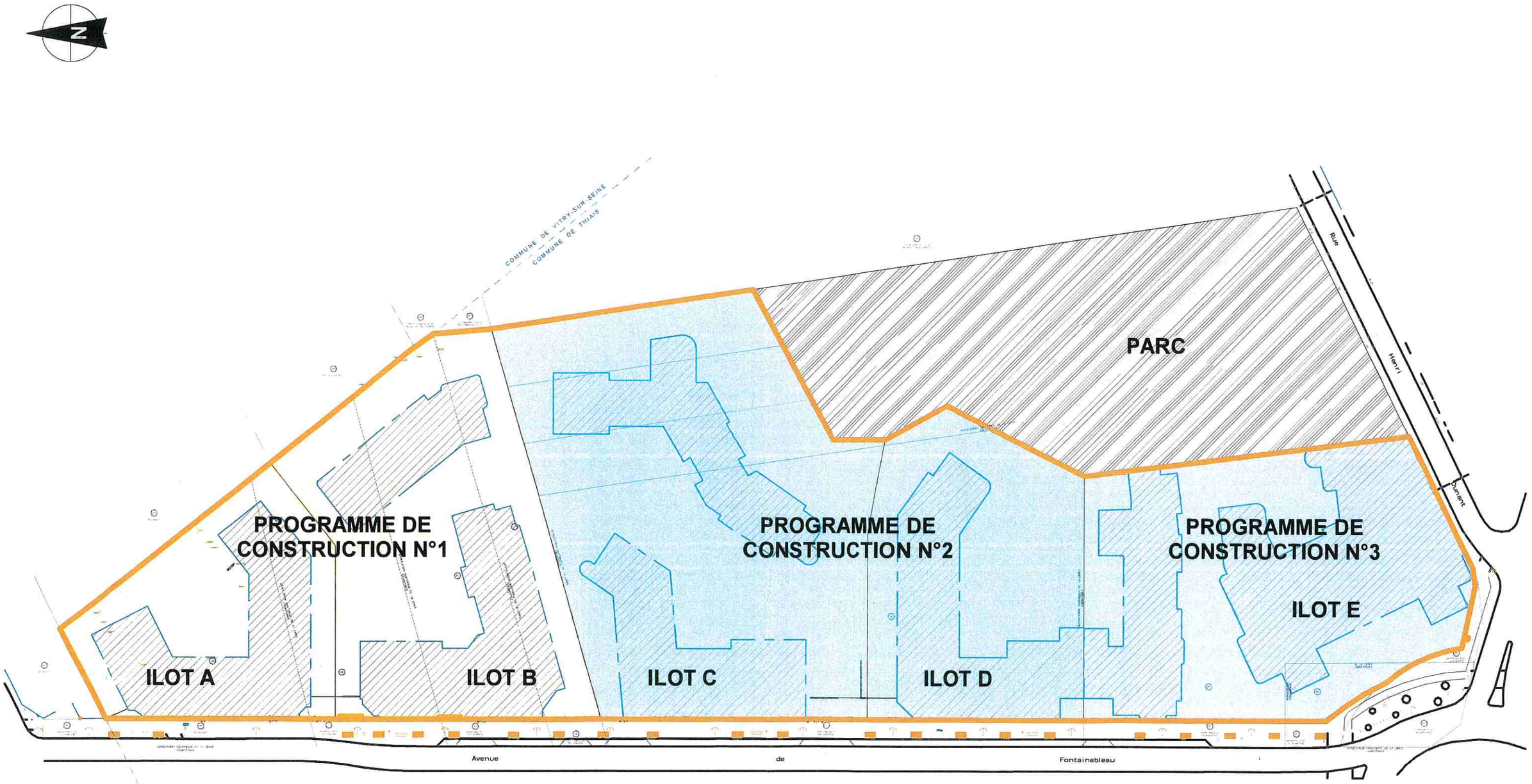
Conformément à l'article L.332-29 du code de l'urbanisme, la nature, le montant ou la valeur des contributions exigées dans le cadre du présent avenant seront portés sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme selon les modalités définies à l'article R.332-41 du même code.

THIAIS "Entrée Ville"
Plannings prévisionnels

	Programme de Construction n°1 ILOTS AB	Programme de Construction n°2 ILOTS CD	Programme de Construction n°3 ILOT E
Commercialisation	1er trimestre 2025	1er trimestre 2026	1er trimestre 2026
Acquisition terrain(s)	4ème trimestre 2025	4ème trimestre 2026	4ème trimestre 2026
Livraison	2ème trimestre 2028	2ème trimestre 2029	3ème trimestre 2029

THIAIS "Entrée Ville"
Echéancier prévisionnel de Paiement PUP

	Programme Construction n° 1 Ilots AB (soit 1/3 échance)	Programmes de Construction n° 2 et 3 Ilots CD et E (soit 1/3 échance)	Programme de Construction n° 3 Ilot E (soit 1/3 échance)
▪ Paiement n°1 : 20% seront payés par les Constructeurs à la Commune dans les 30 jours de l'Acquisition du terrain d'assiette par chacun des constructeurs ;	4ème trimestre 2025	4ème trimestre 2026	4ème trimestre 2026
▪ Paiement n°2 : 20% seront payés par les Constructeurs à la réception de la DROC dument validée par la Commune pour chacun des Programmes de Construction 1, 2 et 3 ;	4ème trimestre 2025	4ème trimestre 2026	4ème trimestre 2026
▪ Paiement n°3 : 15% seront payés par les Constructeurs dans les 8 mois suivants le paiement n°2 ;	3ème trimestre 2026	3ème trimestre 2027	3ème trimestre 2027
▪ Paiement n°4 : 20% seront payés par les Constructeurs dans les 12 mois suivants le paiement n°3 ;	1ème trimestre 2027	1ème trimestre 2028	1ème trimestre 2028
▪ Paiement n°5 : 25% seront payés par les Constructeurs dans les 30 jours de la réception par les constructeurs de la justification de la DAACT (ou équivalent) par la Commune.	3ème trimestre 2028	2ème trimestre 2029	3ème trimestre 2029



Maitre d'ouvrage :

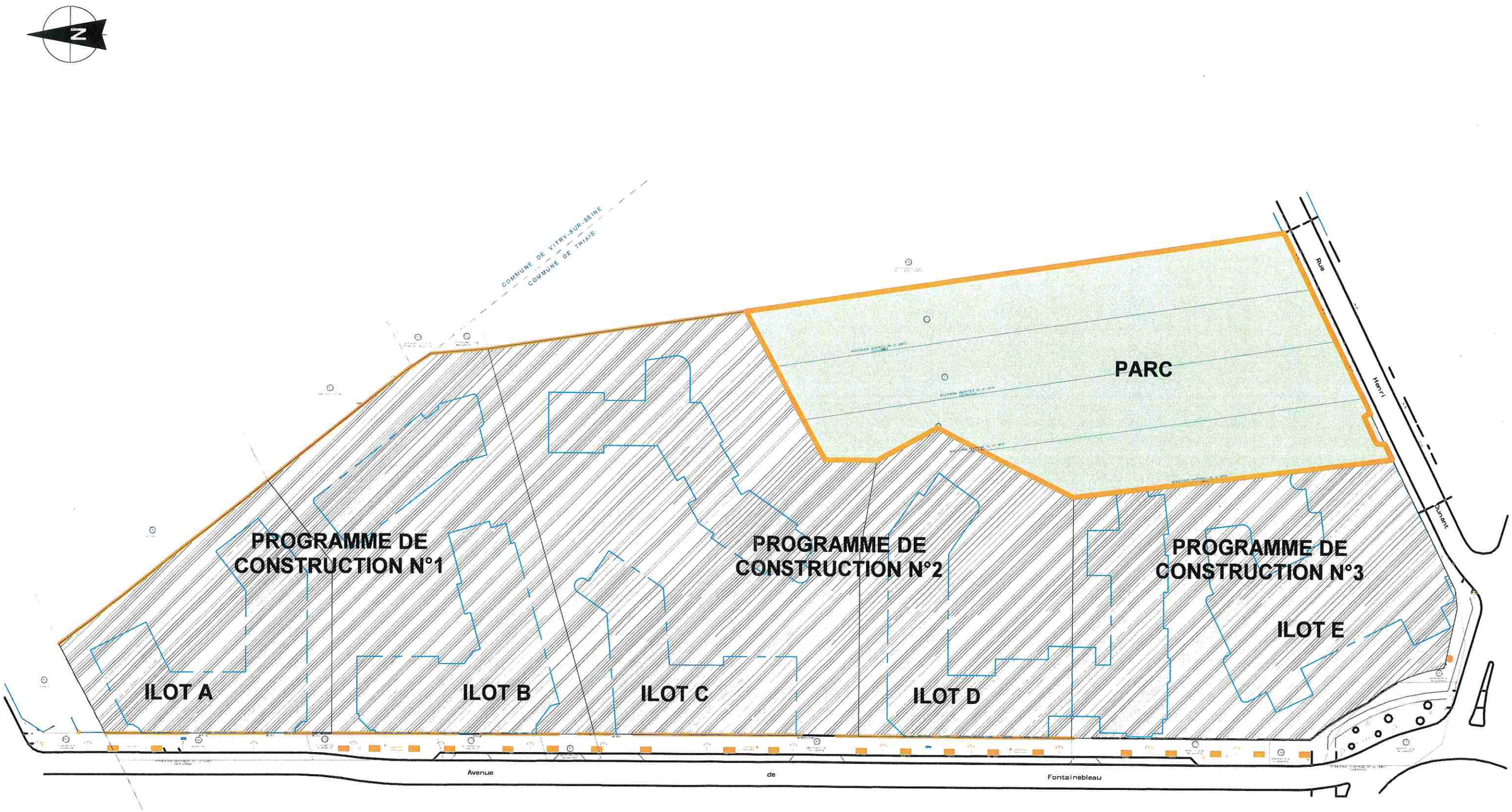
EIFFAGE IMMOBILIER

COGEDIM

KAUFMAN BROAD

THIAIS	Plan de programme V1			
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE	Date : 27.02.2024	Ech : 1 : 1000 ème	**3045**	

27/02/2024 12:48:27 P:\AFFAIRES\3045-THIAIS\BIM TRAVAIL\A JOUR\REVIT-3045-THIAIS-SITE-GENERAL.rvt



Maitre d'ouvrage :

EIFFAGE IMMOBILIER

COGEDIM

KAUFMAN BROAD

THIAIS	Plan de programme V2			
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE	Date : 27.02.2024	Ech : 1 : 1000 ème	**3045**	

thiais

27/02/2024 12:48:47 P:\AFFAIRES\3045 THIAIS\BIM TRAVAIL A JOUR\REVIT 3045 TH SITE GENERAL.rvt



COGEDIM PARIS METROPOLE
87, rue de Richelieu - 75002 PARIS
[illegible]293 916 RCS PARIS - APE 4110A

EIFFAGE IMMOBILIER ILE-DE-FRANCE
11, Place de l'Europe - B.P. 46
78141 VÉLIZY-VILLACOUBLAY Cedex
SNC au capital de 1 500 €
Tél. : 01 34 65 89 89 - Fax : 01 34 65 85 90

KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT
17, quai du Président Paul Doumer
CS 90001
92672 COURBEVOIE CEDEX
Tél. : 01 41 43 43 43
R.C.S. Nanterre B 340 762 356

PARC

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Représenté par Monsieur Michel LEPRÊTRE, dûment habilité à cet effet par délibération n°2022-05-24_2754 du Conseil territorial en date du 24 mai 2022,

Ci-après dénommé « *le Territoire* »

D'une première part,

ET :

La commune de Thiais, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Richard DELL'AGNOLA, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « *la Commune* »

D'une deuxième part,

ET :

La société par actions simplifiée BADIANE située 4 rue du Marché-saint-honoré à Paris (75001) dont le numéro de SIRET est : 42189179700043, représentée par monsieur David AMZALLAG, en qualité de Président,

Ci-après dénommée « *le Promoteur* »

D'une troisième part,

Le Territoire, la Commune et le Promoteur étant désignés ensemble « Parties », et séparément « Partie ».

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les modalités de la prise en charge financière correspondant aux besoins en équipements publics dont la réalisation par la Ville est rendue nécessaire par le Projet ci-après décrit.

Le Promoteur est propriétaire du terrain sis 53 rue Hélène Muller, cadastré 000 AG 239, sur l'assiette duquel il envisage de développer un programme immobilier composé de 209 logements, répartis sur 5 bâtiments, sur une surface de plancher totale prévisionnelle de 13,000m² pour les logements, ainsi qu'un parc privé à l'entrée du programme d'une superficie d'environ 1,500 m² et d'un autre en cœur d'îlot d'une superficie d'environ 1,450 m².

Le Projet prévoit l'accueil de 209 logements, dont des familles avec enfants en âge d'être scolarisés, compte tenu de la typologie du programme et des besoins d'ores et déjà identifiés par le Promoteur sur le territoire de la Commune et dans le périmètre immédiat de celle-ci.

A titre prévisionnel, il nous faut envisager que l'installation de ces nouveaux habitants rendrait nécessaire l'extension de la capacité d'accueil du groupe scolaire Robert Schuman et de son accueil de loisirs, l'augmentation de l'offre de berceaux proposée par la Ville aux usagers, ainsi que des aménagements de voirie rue Hélène Müller, et sur ses abords, afin d'appréhender la future desserte piétons, cycles et véhicules.

Au titre de la participation au financement de ces équipements, qui profiteront pour partie directement aux habitants et usagers du Projet, il y a lieu de mettre à la charge du Promoteur une partie de leur coût de réalisation et d'aménagement, étant rappelé qu'en application des disposition de l'article L332-11-4 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme qui serait sollicitée dans le périmètre (tel que ce terme est défini à l'article 2 ci-après) sera exonérée du versement de la part communale de la taxe d'aménagement jusqu'à l'achèvement du Projet et dans la limite d'une durée de dix (10) ans à compter de la date de prise d'effet des présentes.

C'est dans ces conditions qu'en application des dispositions des articles L.332-11-3 et suivants de ce même code, le Territoire (compétent en matière de plan local d'urbanisme en application du II de l'article L.5219-5 du code général des collectivités territoriales), la Commune (maître d'ouvrage des travaux) et le Promoteur (maître d'ouvrage du Projet) ont conclu la présente convention de Projet Urbain Partenarial.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention constitue une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) régie par les dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R. 332-25-1, R. 332-25-2 et R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme.

Elle a pour objet de déterminer les conditions et modalités de prise en charge par le Promoteur, au sein du périmètre déterminé à l'article 2 ci-après, d'une partie du coût des équipements publics nécessités par le Projet décrit en annexe.
Elle sera exécutoire, une fois signée par l'ensemble des Parties, à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le Département et de l'accomplissement par le Territoire et la Commune des mesures de publicité prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par le Promoteur, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la Ville est rendue nécessaire par l'opération de construction située cours Sainte Marthe sur le périmètre décrit en annexe.

ARTICLE 3 : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La Commune s'engage à réaliser l'ensemble des équipements dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés au présent article.

3.1- Mise en capacité du groupe scolaire Robert Schuman et de son accueil de loisirs

Le Projet pourrait nécessiter la réalisation de travaux de mise en capacité du groupe scolaire Schuman et de son accueil de loisirs, notamment par des aménagements intérieurs, à hauteur de 1,7 classes supplémentaires et de 0,9 salles d'activité supplémentaires.

Le coût d'une classe (compris les coûts de construction et de maîtrise d'œuvre) est évalué par la Commune de Thiais à 625 000 euros HT, dimensionnement des espaces annexes compris.
Le coût d'une salle d'activité (compris les coûts de construction et de maîtrise d'œuvre) est évalué par la Commune de Thiais à 625 000 euros HT, dimensionnement des espaces annexes compris.

Le coût prévisionnel des travaux de mise en capacité du groupe scolaire et de son accueil de loisirs susvisé s'élève à 1 875 000 € HT.
La part qu'il y a lieu de mettre à la charge du Promoteur est de 1 710 000 € HT (625 000x1,7 + 625 000x0,9).

3.2- Mise en capacité d'une structure d'accueil Petite Enfance

Afin de répondre au besoin de places en crèche générées par le projet, la Ville a estimé la nécessité d'accroître son offre de berceaux disponibles sur le territoire communal pour permettre l'accueil de 3 enfants supplémentaires.
Le coût de la mise en capacité d'une structure d'accueil petite enfance est estimé à 60 000 € HT par berceau, soit 180 000 € HT pour les besoins générés par le projet.
Il y a lieu de mettre à la charge du Promoteur la totalité de cette somme.

3.3- Aménagements et sécurisation de la rue Hélène Müller et de ses abords

Du fait de l'apport de population supplémentaire sur le territoire, le projet engendre des besoins en matière de desserte pour les piétons, cycles et véhicules.

Ces aménagements de voirie seront réalisés à l'extérieur du périmètre foncier du projet. Les résidents du projet bénéficieront de ces équipements.
Le coût total de ces aménagements (compris les coûts de construction et de maîtrise d'œuvre) sont évalués à 120 000 € HT.
Il y a lieu de mettre à la charge du Promoteur la totalité de cette somme.

3.4- Coût total des équipements publics

Le coût total des équipements publics à réaliser s'élève à 2 175 000 HT (1875000 + 180000 + 120000).
La part qu'il y a lieu de mettre à la charge du Promoteur est de 2 010 000 € HT (1710000 + 180000 +120000).

La Commune s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus au présent article 3, au plus tard 12 mois après la date d'achèvement du Projet.

ARTICLE 4 : PARTICIPATION DU PROMOTEUR

4.1- Principe

En application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser devant répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention, ou lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Ceci étant rappelé :

- Le Promoteur reconnaît que les équipements décrits à l'article 3 sont utiles à son projet en ce qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants et usagers du projet et s'engage en conséquence à verser à la Commune la fraction du coût prévisionnel de leur réalisation (ci-après dénommée « la Participation ») ;
- La Participation est ferme et ne fera l'objet d'aucun ajustement, à la hausse comme à la baisse ;
- Vis-à-vis du Promoteur, le Territoire et la Commune feront leur affaire personnelle de l'éventuelle répartition entre eux de la Participation, sans recours contre le Promoteur qui sera réputé libéré de son obligation, par le versement de celle-ci.

4.2- Montant et forme de la Participation

En application du principe rappelé à l'article 4.1, les Parties conviennent qu'il y a lieu de fixer la Participation à hauteur de 2 010 000 € HT (deux millions et dix mille euros hors taxes), conformément au coût global des équipements à réaliser, détaillé à l'article 3.
La Participation du Promoteur est fixée forfaitairement à ce montant, correspondant à une contribution financière en numéraire.

Le Promoteur s'engage à verser à la Commune la contribution financière dans les conditions et aux échéances suivantes :

- Paiement n°1 : 50% seront payés par le Promoteur à la Commune dans les 30 jours suivant la Déclaration Règlementaire d'Ouverture de Chantier (DROC) du Projet ;
- Paiement n°2 : 50% seront payés par le Promoteur à la Commune 12 mois après la Déclaration Règlementaire d'Ouverture de Chantier (DROC) du Projet.

A cet effet, la Commune notifiera les titres de recettes correspondant, accompagné de toute pièce justificative utile.

Le Promoteur s'engage à transmettre sans délai une copie de la DROC (ou équivalent) des travaux du Projet considéré à la Commune.

En cas de retard dans le paiement de la contribution financière, le Promoteur sera tenu de payer un intérêt moratoire calculé au taux applicable pour le calcul des intérêts moratoires dus dans le cadre de la commande publique. L'intérêt moratoire sera dû de plein droit sans mise en demeure préalable.

ARTICLE 5 : EXONERATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En contrepartie du versement par le Promoteur de la Participation et en application des dispositions des articles L.311-7-6 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la période d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement dans le périmètre du Projet court jusqu'à l'achèvement de celui-ci (qui s'entend par la délivrance du contrat de conformité par la Commune au Promoteur) et dans la limite de dix ans à compter de la date de prise d'effet de la convention.
En conséquence, le permis de construire autorisant la réalisation initiale du Projet dans son ensemble n'assujettira pas son bénéficiaire au paiement de la part communale de la taxe d'aménagement, et aucune somme ne sera due au titre de cette taxe.

Les autres contributions d'urbanisme ou autres participations applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent quant à elles exigibles le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement.

ARTICLE 6 : ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention entre en vigueur à compter de sa date de signature par les Parties, après transmission au contrôle de légalité. En cas de signature à des dates différentes, elle entrera en vigueur à compter de la plus tardive des signatures.

Elle devient exécutoire à compter des mesures de publicité mentionnées à l'article R.332-35-2 du code de l'urbanisme.

Elle reste valable pendant toute la durée des obligations liées à son exécution.

Les parties seront tenues des obligations liées à l'exécution de la présente Convention à compter de la réalisation du plus tardif des évènements suivants :

- Lancement des travaux de réalisation du Projet ;
- Obtention définitive du permis de construire nécessaire à la réalisation du Projet,
- Caractère définitif de la Convention, des décisions détachables de la signer et des délibérations en autorisant la signature.

Etant précisé que le permis de construire, la Convention, la décision de signer et la délibération visée ci-dessus s'entendent d'actes dûment délivrés, signés, ou adoptés et qui, à l'expiration du délai de retrait et de recours propre à chacun, n'auront fait l'objet d'aucun retrait et d'aucun recours, gracieux ou contentieux. Au besoin, le Territoire et la Commune s'engagent à justifier du caractère définitif du permis de construire et de la Convention ;

ARTICLE 7 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification éventuelle de la Convention devra faire l'objet d'un avenant à conclure entre les Parties.
Il en ira ainsi notamment dans l'hypothèse où il apparaît nécessaire de modifier le Projet.

ARTICLE 8 : STIPULATIONS DIVERSES

L'exposé préalable figurant aux présentes fait partie intégrante de la Convention et possède la même valeur contractuelle que celle-ci.
Toute notification à réaliser dans le cadre de l'exécution des présentes devra être opérée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par lettre simple contre décharge ou par acte extrajudiciaire. Elles seront réputées faites à la date de réception et, en cas de lettre recommandée avec accusé de réception, à la date de la première présentation.
Les Parties élisent domicile en leur siège respectif, dont l'adresse est reproduite en tête des présentes.
Chacune des Parties déclare qu'elle a tout pouvoir et toute autorité pour signer les présentes, souscrire les engagements qui en résultent pour elle, et exécuter chacune des obligations mises à sa charge par la Convention.
En cas de désaccords sur les modalités d'exécution de la Convention, les Parties s'engagent à mettre en œuvre tout moyen pour trouver un règlement amiable.
A défaut d'accord amiable, la juridiction compétente est le Tribunal Administratif de Melun, qui pourra être saisi par la Partie la plus diligente.

Annexe 1 : Plan du Périmètre du Projet Urbain Partenarial (plan cadastral du périmètre)
Annexe 2 : Description du projet

Fait à Thiais
Le 29 JUIN 2022 2022

L'EPT
M. Michel LEPRETRE
Président

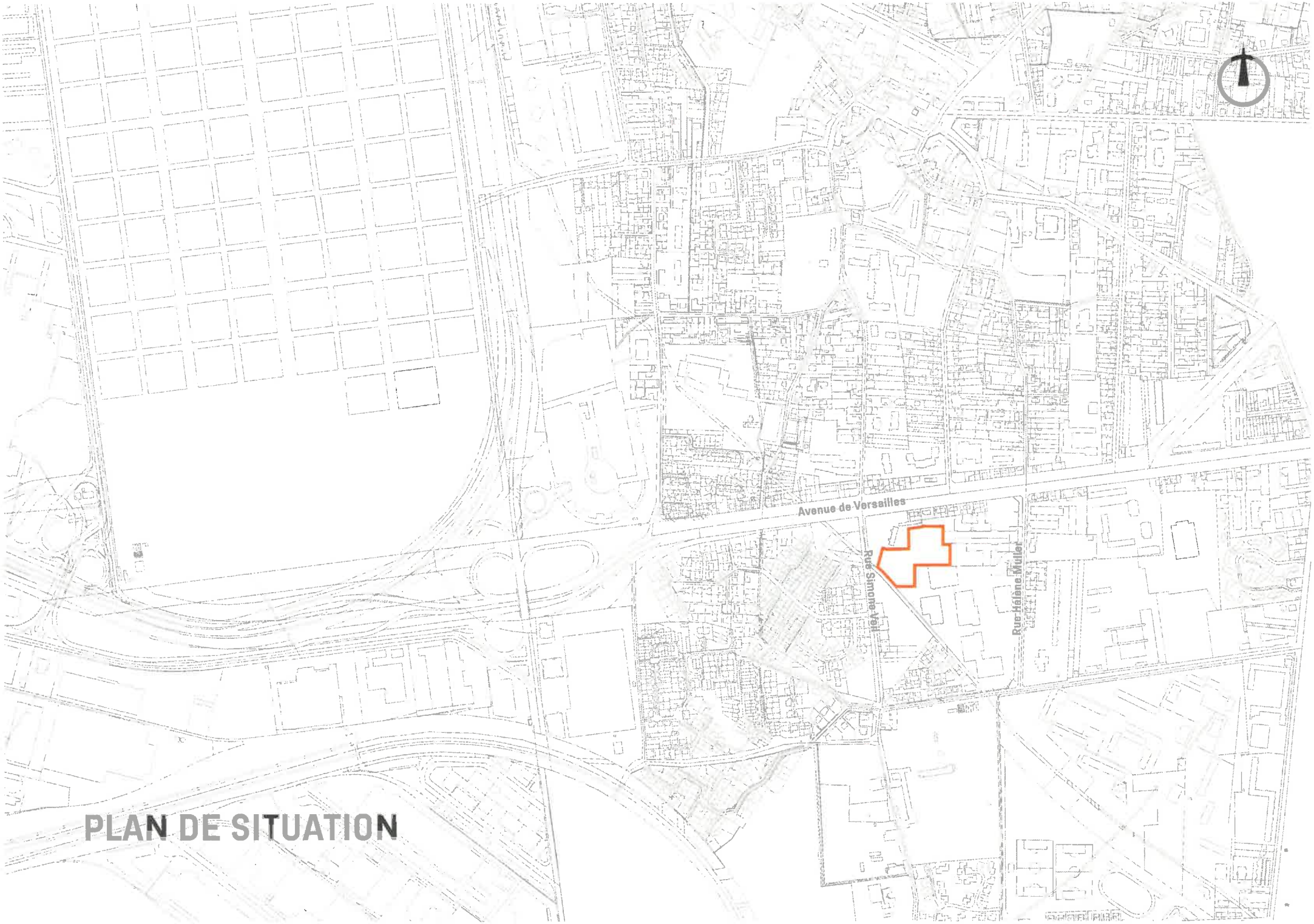
La Commune de Thiais
M. Richard DELL'AGNOLA
Maire

Le Promoteur
La SAS BADIANE
M. David AMZALLAG
Président

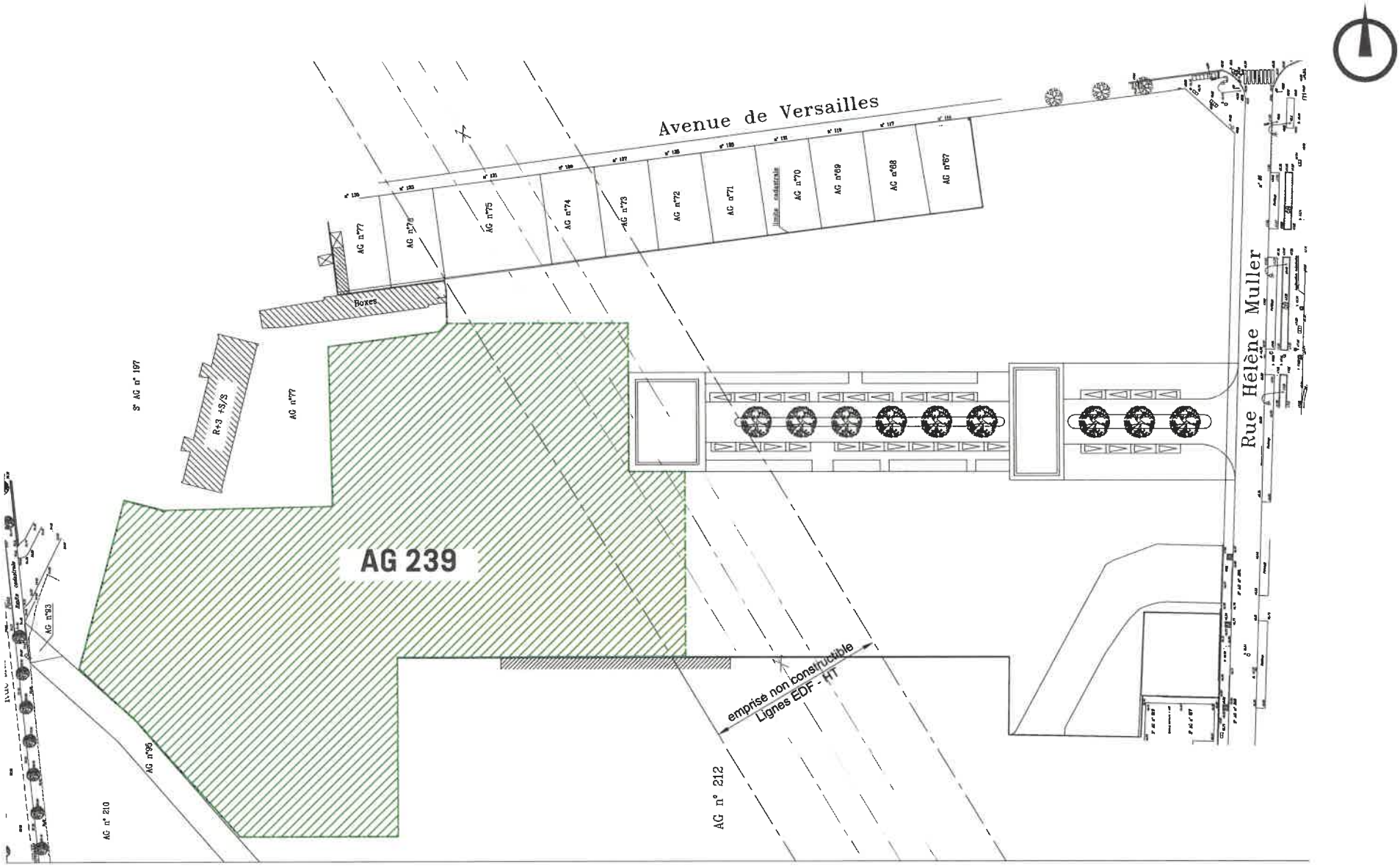
THIAIS

1ER AVRIL 2022





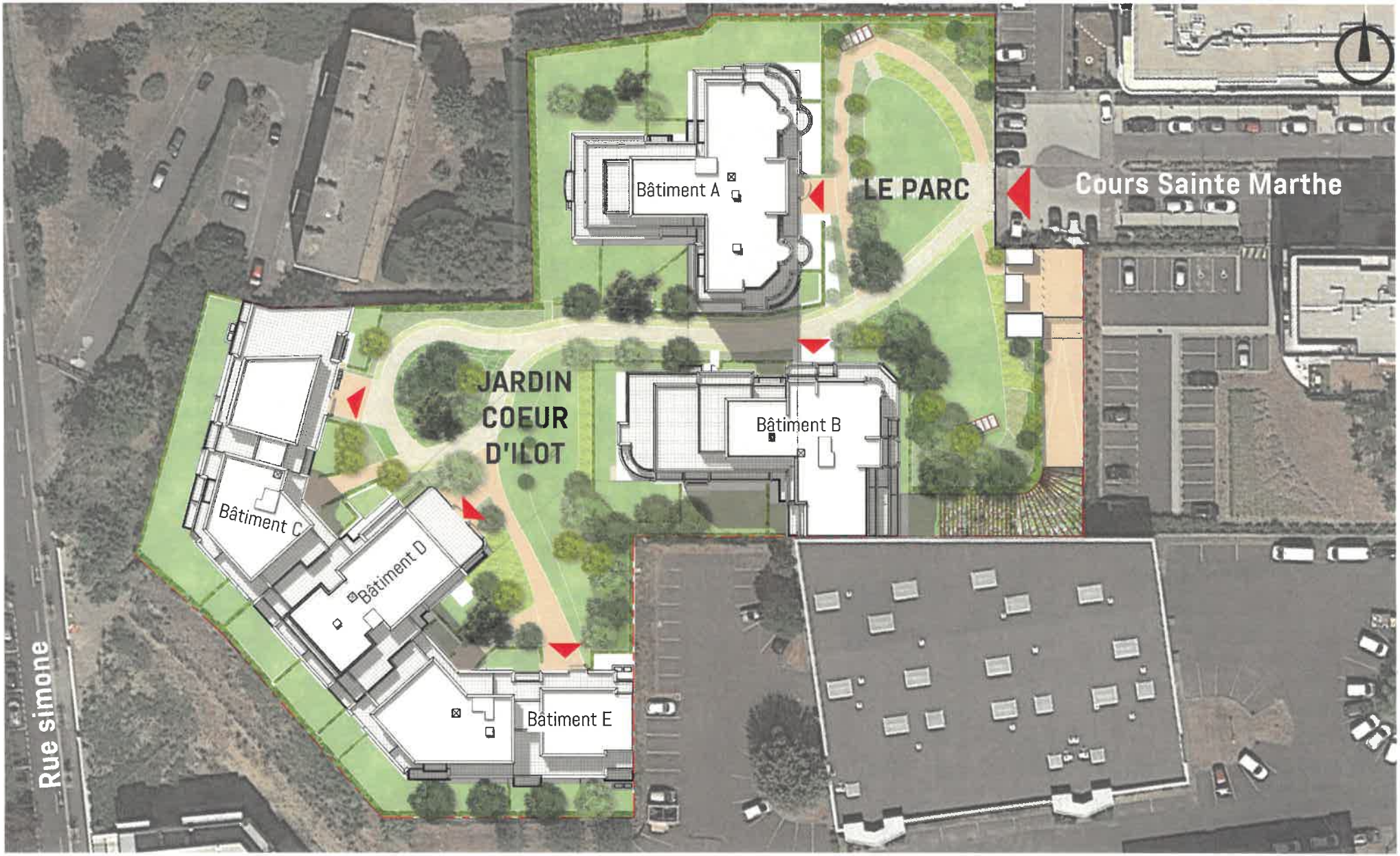
PLAN DE SITUATION



PLAN PARCELLAIRE



PLAN DE MASSE



PLAN MASSE - VUE RAPPROCHÉE



PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET DEPUIS LE COURS SAINTE MARTHE



PERSPECTIVE DEPUIS LA PLACETTE



PERSPECTIVE COEUR D'ILÔT

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE :

L'Etat, représenté par la Préfète du Val de Marne, compétente en Opération d'Intérêt National

D'une première part,

ET :

La société par actions simplifiée SAS PARCS EN SCENE THIAIS-ORLY située 1 avenue Eugène Freyssinet, 78280 Guyancourt dont le numéro de SIRET est : 89226413600011, représentée par LINKCITY ILE DE France en qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Laurent MOUREY en qualité de Directeur général

Ci-après dénommée « *l'Aménageur* »

D'une deuxième part,

ET :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Représenté par Monsieur Michel LEPRETRE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil territorial en date du 14 décembre 2021,

Ci-après dénommé « *l'EPT* »

D'une troisième part,

ET :

La commune d'Orly, représentée par son Maire en exercice, Madame Christine JANODET, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2021,

Ci-après dénommée « *la Commune d'Orly* »

D'une quatrième part,

ET :

La commune de Thiais, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Richard DELL'AGNOLA, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2021,

Ci-après dénommée « *la Commune de Thiais* »

D'une cinquième part,

en présence de :

L'établissement dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY RUNGIS SEINE AMONT, dont le sigle est "EPA-ORSA", établissement public de l'Etat, dont le siège est à CHOISY-LE-ROI (Val-de-Marne), 2, avenue Jean Jaurès, identifié au SIREN sous le numéro 499 084 283 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL, représenté par M. Frédéric MOULIN, en sa qualité de Directeur général,

Ci-après dénommé « *l'EPA ORSA* » ou « l'Intervenant »

D'une sixième part,

L'EPT, la Commune d'Orly et la Commune de Thiais ci-après collectivement dénommés « les Maîtres d'ouvrage »

L'Etat, l'Aménageur et les Maîtres d'ouvrage ci-après dénommés ensemble les Parties.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les modalités de la prise en charge financière correspondant aux besoins en équipements publics dont la réalisation par les Maîtres d'ouvrage est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement ci-après décrite.

Dans le cadre de l'appel à projets « Inventons La Métropole du Grand Paris », les opérateurs immobiliers LINKCITY Ile-De-France et CDC Habitat, ont manifesté un intérêt et ont remis une offre pour la réalisation, sur le site tel que défini à l'article 2 des présentes, d'une opération immobilière mixte dénommée Parcs en scène. LINKCITY Ile-de-France et CDC Habitat ont été retenus comme opérateurs en charge de cette opération. L'opération Parcs en scène concourra à la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national Orly Rungis Seine Amont (ci-après « l'OIN ») et plus spécifiquement à la requalification de la zone du SENIA, à l'instar d'opérations d'aménagement connexes qui seront également réalisées sur le périmètre du SENIA (ci-après « la future ZAC intercommunale ») et dont la réalisation devrait être confiée à l'EPA ORSA au terme d'un futur dossier de réalisation de ZAC.

Les Maîtres d'ouvrage ont accompagné le processus d'élaboration du projet de reconversion de cette ancienne zone industrielle.

En vue d'assurer la réalisation de cette opération, les sociétés LINKCITY ILE-DE-FRANCE et CDC HABITAT ont constitué une société par actions simplifiée, à savoir la SAS Parcs en scène Thiais - Orly (ci-après dénommée « **l'Aménageur** »).

Le 30 décembre 2020, l'Aménageur et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (ci-après « l'EPFIF ») ont signé une promesse synallagmatique en vue de la vente des fonciers définis à l'article 2 des présentes à l'Aménageur (ci-après « la PSV »), étant ici précisé qu'au terme de l'art. 18.2.2.3 de la PSV, la vente de ces fonciers repose sur différentes conditions suspensives, et notamment la signature d'une convention de projet urbain partenarial prévoyant un montant global de participations à la charge de l'Aménageur ne pouvant excéder en numéraire le paiement de la somme de 25 350 000 €.

L'opération immobilière globale sur le territoire de la Commune d'Orly projetée prévoit la réalisation d'un programme prévisionnel de construction d'environ 107 550m² de surface de plancher (ci-après le « ***Programme d'aménagement prévu à Orly*** »)

Tranche 1.1 (livraison prévisionnelle : janvier 2026)

Phase opérationnelle	Désignation (programme)	SDP	Unités (logements)
Tranche 1.1. Ilot 1 (Orly)	Logements accession	8.477 m²	132
	Logements locatifs intermédiaires	4.563 m²	76
	Logements locatifs sociaux	5.421 m²	85
	Activités	1.083 m²	/
	Total Tranche 1.1	**19.544 m²**	**293**

Tranche 1.2 (livraison prévisionnelle : septembre 2026)

Phase opérationnelle	Désignation (programme)	SDP	Unités (logements)
Tranche 1.2. Ilot 1 (Orly)	Logements accession	16.252m²	254
	Logements locatifs intermédiaires	4.036 m²	68
	Logements locatifs sociaux	6.449 m²	101
	Commerces	700 m²	/
	Activités	1.652 m²	/
	Total Tranche 1.2	**29.089 m²**	**423**

Tranche 1.3 (livraison prévisionnelle : mars 2028)

Phase opérationnelle	Désignation (programme)	SDP	Unités (logements)
Tranche 1.3. Ilot 1 (Orly)	Logements accession	14.150 m²	221
	Logements locatifs intermédiaires	2.477 m²	42
	Logements locatifs sociaux	16.043 m²	251
	Commerces	724 m²	
	Activités	145 m²	
	Total Tranche 1.3	**33.539 m²**	**514**

Tranche 3.1 (livraison prévisionnelle : mai 2029).

Phase opérationnelle	Désignation (programme)	SDP	Unités (logements)
Tranche 3.1. Ilot 3 (Orly)	Logements accession	16.609 m²	259
	Commerces	648 m²	
	Bureaux	8.048 m²	
	Activités	73 m²	
	Total Tranche 3.1	25.378 m²	**259**

Observation étant ici faite que le Programme d'aménagement prévu à Orly fera l'objet :

- d'un premier permis d'aménager au titre des tranches 1.1, 1.2 et 1.3, dont l'obtention est prévue pour l'été 2022 (ci-après le « **Permis d'Aménager 1** »),
- et d'un second permis d'aménager au titre de la tranche 3.1 et dont l'obtention est prévue pour mi-2025 (ci-après le « **Permis d'Aménager 3** »).

L'opération immobilière globale sur le territoire de la Commune de Thiais projetée prévoit la réalisation d'un programme prévisionnel de construction d'environ 153 829 m² de surface de plancher (ci-après le « ***Programme d'aménagement prévu à Thiais*** ») :

Tranche 2.1 (livraison prévisionnelle : septembre 2026).

Phase opérationnelle	Désignation (programme)	SDP	Unités (logements)
Tranche 2.1. Ilot 2 (Thiais)	Logements accession	18.173 m²	284
	Logements locatifs intermédiaires	13.967 m²	234
	Logements locatifs sociaux	18.891 m²	296
	Commerces	1.922 m²	/
	Résidence étudiants	6.604 m²	
	Résidence pour personnes âgées	6.016 m²	
	Foyer d'accueil médicalisé	5.185 m²	
	Auberge de jeunesse	4.346 m²	
	Hôtel	5.703 m²	
	Résidence hôtelière	3.250 m²	
	Equipement métropolitain	31.656 m²	
	Total Tranche 2.1	**115.713**	**814**

Tranche 2.2 (livraison prévisionnelle : septembre 2027).

Phase opérationnelle	Désignation (programme)	SDP	Unités (logements)
Tranche 2.2. Ilot 2 (Thiais)	Logements accession	21.568 m²	337
	Logements locatifs intermédiaires	1.436 m²	24
	Total Tranche 2.2	**23.004 m²**	**361**

Tranche 2.3 (livraison prévisionnelle : mai 2029).

Phase opérationnelle	Désignation (programme)	SDP	Unités (logements)
Tranche 2.3 Ilot 4 (Thiais)	Résidence intergénérationnelle	5.544 m²	
	Résidence étudiants	4.549 m²	
	Foyer Jeunes Actifs	5.019 m²	
	Total Tranche 3.1	**15.112 m²**	

Observation étant ici faite que le Programme d'aménagement prévu à Thiais fera l'objet :

- d'un premier permis d'aménager au titre des tranches 2.1 et 2.2, dont l'obtention est prévue pour fin octobre 2022 (ci-après le « **Permis d'Aménager 2** »),
- et d'un second permis d'aménager au titre de la tranche 2.3 et dont l'obtention est prévue pour mi-2025 (ci-après le « **Permis d'Aménager 4** »).

En plus de ses équipements propres, le Programme d'aménagement prévu à Orly et le Programme d'aménagement prévu à Thiais au regard de leur importance engendrent du fait de l'apport de population supplémentaire sur le territoire, des besoins particuliers en matière d'équipements publics, notamment scolaires, du fait de l'arrivée de nouveaux habitants et actifs.

La prise en charge financière correspondant aux besoins des équipements publics dont la réalisation par les Maîtres d'ouvrage est rendue nécessaire par le Programme d'aménagement prévu à Orly et le Programme d'aménagement prévu à Thiais, ont conduit les Parties à signer la présente convention de projet urbain partenarial, dans le cadre des dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention constitue une convention de projet urbain partenarial (PUP) régie par les dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R. 332-25-1, R. 332-25-2 et R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme.

Elle a pour objet de déterminer les conditions et modalités de prise en charge par l'Aménageur, au sein du périmètre déterminé à l'article 2 ci-après, d'une partie du coût des équipements publics nécessités par le Programme d'aménagement prévu à Orly et par le Programme d'aménagement prévu à Thiais.
Elle sera exécutoire, une fois signée par l'ensemble des Parties, à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par les Maîtres d'ouvrage des mesures de publicité prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Les Programmes d'aménagement prévus à Orly et à Thiais sont inclus dans l'opération d'intérêt national Orly Rungis Seine Amont, au sein du territoire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et plus précisément sur les communes d'Orly et de Thiais.

Le périmètre de la présente convention de projet urbain partenarial est délimité sur les plans figurant en Annexe 1 des présentes et défini par les parcelles cadastrales suivantes :

Commune d'ORLY					
Cadastre		**Adresse**	**Contenance cadastrale**	**Emprise prévisionnelle du projet**	**Nature de l'emprise**
Section	**Numéro**				
A	**222**	Rue des Quinze Arpents	5.096 m²	5.054 m²	Bâtie
A	**268**	7, rue des Quinze Arpents	38.963 m²	38.733 m²	Ancienne copropriété
Superficie totale de l'assiette foncière composant l'Ilot 1				**43.787 m²**	

Commune de THIAIS					
Cadastre		**Adresse**	**Contenance cadastrale**	**Emprise prévisionnelle du projet**	**Nature de l'emprise**
Section	**Numéro**				
F	**85**	**Les Trois Petits Noyers**	**4.728 m²**	**4.576 m²**	
F	**136**	**Avenue de Versailles**	**395 m²**	**400 m²**	
E	**152**	**4, rue du Courson**	**8.190 m²**	**8.456 m²**	
F	**204**	**Rue du Courson**	**6.495 m²**	**6.304 m²**	
F	**205**	**4, rue du Courson**	**9.844 m²**	**9.928 m²**	
F	**206**	**Les Trois Petits Noyers**	**35.341 m²**	**33.969 m²**	
F	**210**	**Rue du Courson**	**1.595 m²**	**1.498 m²**	
F	**211**	**Rue du Courson**	**3.945 m²**	**3.874 m²**	
F	**213**	**9, rue des Alouettes**	**13.427 m²**	**13.446 m²**	**Bâtie**
Superficie totale de l'assiette foncière composant l'Ilot 2				82.451 m²	/

Cadastre		**Adresse**	**Contenance cadastrale**	**Emprise du projet**	**Nature de l'emprise**
Section	**Numéro**				
Commune d'ORLY					
A	**256**	21, rue des Quinze Arpents	0ha 89a 73ca	9.031 m²	Ancienne copropriété
Commune de THIAIS					
AK	**4**	28 rue du Puits Dixme	0ha 82a 08ca	7.772 m²	Bâtie
Superficie totale de l'assiette foncière composant l'Ilot 3				**16.803 m²**	/

Observation étant ici fait qu'à ces parcelles s'ajoutent des portions des parcelles cadastrées suivantes :

- Une placette de retournement sise rue du Courson à Thiais, contiguë aux parcelles cadastrées section F numéros 210 et 211 sises à Thiais ;

- Un tronçon d'une ancienne ligne de chemin de fer non comprise dans le périmètre de l'appel à projet, mais incluse dans l'assiette foncière du Programme d'aménagement prévu à Thiais, et séparant les parcelles cadastrées section E numéro 152 et section F numéros 85, 136, 204 à 206 d'une part et la parcelle cadastrée section F numéro 213, sises à Thiais :

- Un tronçon d'une ancienne ligne de chemin de fer non comprise dans le périmètre de l'appel à projet mais incluse dans l'assiette foncière de l'Opération Parcs en scène et séparant la tranche 3.1 du Programme d'aménagement d'Orly et la tranche 2.3 du Programme d'aménagement à Thiais, c'est-à-dire séparant la parcelle cadastrée section AK numéro 4 (sise à Thiais) d'une part et les parcelles cadastrées section A numéro 256 et section A numéro 268 (sises à Orly).

- Une portion de la parcelle cadastrée section AK numéro 5 (sise à Thiais).

ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Les équipements publics générés par le Programme d'aménagement prévu à Orly et le Programme d'aménagement prévu à Thiais sont représentés sur le plan d'implantation prévisionnel figurant en Annexe 4 des présentes.

3.1.- Nature des équipements publics

3.1.1- Groupe scolaire à Orly

L'étude capacitaire menée par l'Aménageur et figurant en Annexe 2 a) a montré que le Programme d'aménagement prévu à Orly nécessite la réalisation d'un équipement scolaire (école maternelle et école primaire) de 16 classes.

Ce groupe scolaire sera réalisé à l'intérieur du périmètre foncier du Programme d'aménagement prévu à Orly selon le plan en annexe 4.

3.1.2- Groupe scolaire à Thiais

L'étude capacitaire menée par l'Aménageur et figurant en Annexe 2 a) a montré que le Programme d'aménagement prévu à Thiais nécessite la réalisation d'un équipement scolaire (école maternelle et école primaire) de 10 classes.

Ce groupe scolaire sera réalisé à l'intérieur du périmètre foncier du Programme d'aménagement de Thiais selon le plan en annexe 4.

3.1.3- Passerelle

Une étude capacitaire menée par l'EPA ORSA en octobre 2019 et figurant en Annexe 2 b) a montré que le Programme d'aménagement prévu à Thiais engendre des besoins en termes d'accès piétons et cycles à la station de RER C et à la station de métro Pont de Rungis. En conséquence, est prévue la réalisation d'une passerelle permettant de relier la station de métro et la station de RER C "Pont de Rungis" à l'une des parcelles cadastrées section F numéros 210, 211, 212, 162 ou 165 (sises à Thiais) et au terrain d'assiette du Programme d'aménagement prévu à Thiais. Les résidents et actifs du Programme d'aménagement prévu à Thiais bénéficieront de cet équipement, ainsi qu'un public plus large, notamment les résidents et actifs de la future ZAC intercommunale.

Cet équipement sera réalisé à l'extérieur du périmètre foncier du Programme d'aménagement prévu à Thiais selon le plan en annexe 4.

3.1.4- Salle polyvalente de sport à Thiais

Le Programme d'aménagement prévu à Thiais engendre des besoins en termes d'équipement sportif, compte tenu de l'éloignement des équipements existants situés en centre-ville de la Commune de Thiais. En conséquence, est prévue la réalisation d'une salle polyvalente de sport d'une surface de plancher prévisionnelle de 1 050 m², futur équipement dont pourront

bénéficier les résidents du futur Programme d'aménagement prévu à Thiais, et dont un public plus large pourra également bénéficier, notamment les résidents et actifs de la future ZAC intercommunale.

Cet équipement sera réalisé à l'extérieur du périmètre foncier du Programme d'aménagement de Thiais selon le plan en annexe 4.

3.1.5- Point d'Information Médiation Multiservices à Thiais

Le Programme d'aménagement prévu à Thiais engendre des besoins en termes d'accueil du public (actifs, résidents) dans le cadre de leurs démarches administratives, compte tenu de l'éloignement de l'hôtel de ville de la Commune de Thiais. En conséquence est prévue la réalisation d'un point d'information médiation multiservices (PIMMS) d'une surface de plancher prévisionnelle de 600 m², futur équipement dont pourront bénéficier les résidents et actifs du futur Programme d'aménagement prévu à Thiais, et dont un public plus large pourra également bénéficier, notamment les résidents et actifs de la future ZAC intercommunale.

Cet équipement sera réalisé à l'extérieur du périmètre foncier du Programme d'aménagement prévu à Thiais selon le plan en annexe 4.

3.1.6- Equipement sportif à Orly

Le Programme d'aménagement prévu à Orly engendre des besoins en matière de pratique d'activités sportives en salle, compte tenu de l'éloignement des équipements existants situés en centre-ville de la Commune d'Orly. En conséquence est prévue la réalisation d'un équipement sportif d'une surface de plancher prévisionnelle de 1 400 m², futur équipement dont pourront bénéficier les résidents et actifs du futur Programme d'aménagement prévu à Orly, et dont un public plus large pourra également bénéficier, notamment les résidents et actifs de la future ZAC intercommunale.

Cet équipement sera réalisé à l'extérieur du périmètre foncier du Programme d'aménagement d'Orly selon le plan en annexe 4.

3.1.7- Equipement culturel à Orly

Le Programme d'aménagement prévu à Orly engendre des besoins en matière d'accueil d'événements culturels, compte tenu de l'éloignement des équipements existants situés en centre-ville de la Commune d'Orly. En conséquence est prévue la réalisation d'un équipement culturel d'une surface de plancher prévisionnelle de 1 600 m², futur équipement dont pourront bénéficier les résidents du futur Programme d'aménagement prévu à Orly, et dont un public plus large pourra également bénéficier, notamment les résidents et actifs de la future ZAC intercommunale.

Cet équipement sera réalisé à l'extérieur du périmètre foncier du Programme d'aménagement prévu à Orly selon le plan en annexe 4.

3.1.8- Réseaux d'assainissement

Du fait de l'apport de population supplémentaire sur le territoire, le Programme d'aménagement prévu à Orly nécessite la construction de nouveaux réseaux d'assainissement et/ou la mise en capacité du réseau actuel (évacuation des eaux usées) géré par l'EPT sur le territoire de la Commune d'Orly.

Similairement, le Programme d'aménagement prévu à Thiais nécessite la construction de nouveaux réseaux d'assainissement et/ou la mise en capacité du réseau actuel (évacuation des eaux usées) géré par l'EPT sur le territoire de la Commune de Thiais.

Ces équipements seront réalisés à l'extérieur du périmètre foncier du Programme d'aménagement prévu à Orly et à l'extérieur du Programme d'aménagement prévu à Thiais. Les résidents et actifs du Programme d'aménagement prévu à Thiais et du Programme d'aménagement prévu à Orly bénéficieront de ces équipements, ainsi qu'un public plus large, notamment les résidents et actifs de la future ZAC intercommunale.

3.1.9- Requalification de la rue des Quinze Arpents et création d'une nouvelle voirie reliant la rue des Quinze Arpents au pôle gare Pont de Rungis

Du fait de l'apport de population supplémentaire sur le territoire, le Programme d'aménagement prévu à Orly engendre des besoins en matière de desserte pour les piétons, cycles et véhicules des futurs programmes, notamment depuis la future station de métro Pont de Rungis. En conséquence, et compte tenu de l'état de la voirie existante, est prévue (i) la requalification de la rue des Quinze Arpents à Orly (ii) ainsi que la réalisation d'une nouvelle voie double sens qui raccordera la rue des Quinze Arpents à la future station de métro Pont de Rungis.

Cet équipement sera réalisé à l'extérieur du périmètre foncier du Programme d'aménagement prévu à Orly selon le plan en annexe 4. Les résidents et actifs du Programme d'aménagement prévu à Orly bénéficieront de ces équipements, ainsi qu'un public plus large, notamment les résidents et actifs de la future ZAC intercommunale.

3.1.10- Requalification de la rue du Courson et création de voiries d'accès assurant la desserte du Programme d'aménagement à Thiais

Du fait de l'apport de population supplémentaire sur le territoire, le Programme d'aménagement prévu à Thiais engendre des besoins en matière de desserte pour les piétons, cycles et véhicules des futurs programmes. En conséquence, et compte tenu de l'état de la voirie existante, est prévue la requalification de la rue du Courson à Thiais et la création de voiries d'accès assurant la desserte du Programme d'aménagement à Thiais

Cet équipement sera réalisé à l'extérieur du périmètre foncier du Programme d'aménagement prévu à Thiais selon le plan en annexe 4. Les résidents et actifs du Programme d'aménagement prévu à Thiais bénéficieront de ces équipements, ainsi qu'un public plus large, notamment les résidents et actifs de la future ZAC intercommunale.

3.1.11 – Réalisation d'un collège

Le Programme d'aménagement à Orly et le Programme d'aménagement à Thiais, à l'instar de la future ZAC intercommunale, engendreront également à terme des besoins en matière d'accueil des collégiens.

A ce jour, la date de la réalisation du collège au sein de la zone du SENIA restant à confirmer, les Parties ont convenu d'attribuer la participation de l'Aménageur telle que définie à l'art. 4.1.10 au financement des équipements listés aux art. 3.2.1 à 3.2.9.

3.2- Coût des équipements publics

3.2.1- Groupe scolaire à Orly

L'équipement public susvisé sera réalisé par la Commune d'Orly.

Le coût d'une classe (en ce compris les coûts de construction et de maîtrise d'œuvre) est évalué par la Commune d'Orly à 880 000 euros HT, espaces annexes compris. Ainsi, le coût total de l'équipement public est évalué à 16 156 388 € HT, montant se décomposant comme suit :

- 14 080 000 € HT correspondant à un montant de 880 000 € HT par classe + espaces annexes.
- 2 076 388 € HT correspondant à un montant de 493 € HT /m² de terrain, et composant le terrain d'assiette (4 208 m²) des 16 salles de classe, précision étant ici faite que l'état du terrain remis par l'Aménageur à la Commune devra être compatible avec l'usage projeté (groupe scolaire).

3.2.2- Groupe scolaire à Thiais

L'équipement public susvisé sera réalisé par la Commune de Thiais.

Le coût d'une classe (en ce compris les coûts de construction et de maîtrise d'œuvre) est évalué par la Commune de Thiais à 625 000 euros HT, espaces annexes compris. Ainsi, le coût total de l'équipement public est évalué à 7 881 800 € HT, montant se décomposant comme suit :

- 6 250 000 € HT correspondant à un montant de 625 000 € par classe + espaces annexes.
- 1 631 800 € HT correspondant à un montant de 493 € HT /m² de terrain, composant le terrain d'assiette (3 307 m²) des 10 salles de classe, précision étant ici faite que l'état du terrain remis par l'Aménageur à la Commune devra être compatible avec l'usage projeté (groupe scolaire).

3.2.3- Passerelle

L'équipement public susvisé sera réalisé par la Commune de Thiais.

Le coût total de cet équipement (en ce compris les coûts d'acquisition du foncier d'assiette, de construction et de maîtrise d'œuvre) est évalué à 12 984 104 euros HT.

3.2.4- Salle polyvalente de sport à Thiais

L'équipement public susvisé sera réalisé par la Commune de Thiais.

Le coût total de cet équipement (en ce compris les coûts d'acquisition du foncier d'assiette, de construction et de maîtrise d'œuvre) est évalué à 2 415 000 euros HT.

3.2.5- Point d'Information Médiation Multiservices à Thiais

L'équipement public susvisé sera réalisé par la Commune de Thiais.

Le coût total de cet équipement (en ce compris les coûts d'acquisition du foncier d'assiette, de construction et de maîtrise d'œuvre) est évalué à 1 380 000 euros HT.

3.2.6- Equipement sportif à Orly

L'équipement public susvisé sera réalisé par la Commune d'Orly.

Le coût total de cet équipement (en ce compris les coûts d'acquisition du foncier d'assiette, de construction et de maîtrise d'œuvre) est évalué à 4 620 000 euros HT.

3.2.7- Equipement culturel à Orly

L'équipement public susvisé sera réalisé par la Commune d'Orly.

Le coût total de cet équipement (en ce compris les coûts d'acquisition du foncier d'assiette, de construction et de maîtrise d'œuvre) est évalué à 4 880 000 euros HT.

3.2.8- Requalification de la rue des Quinze Arpents et création d'une nouvelle voirie reliant la rue des Quinze Arpents au pôle gare Pont de Rungis, et mise en capacité du réseau d'assainissement à Orly

L'équipement public susvisé sera réalisé :

- par la Commune d'Orly s'agissant des travaux de voirie,
- par l'EPT s'agissant des travaux de construction et/ou de mise en capacité du réseau d'assainissement.

Le coût total de cet équipement (en ce compris les coûts d'acquisition du foncier d'assiette, de construction et de maîtrise d'œuvre) est évalué à 12 521 184 euros HT.

3.2.9- Requalification de la rue du Courson, création de voiries de desserte et mise en capacité du réseau d'assainissement à Thiais

L'équipement public susvisé sera réalisé :

- par la Commune de Thiais s'agissant des travaux de voirie ;
- par l'EPT s'agissant des travaux de construction et/ou de mise en capacité du réseau d'assainissement.

Le coût total de cet équipement (en ce compris les coûts d'acquisition du foncier d'assiette, de construction et de maîtrise d'œuvre) est évalué à 16 157 231 euros HT.

3.2.10 - Réalisation d'un collège

L'équipement public susvisé sera réalisé par le Département du Val-de-Marne.

Le coût total de cet équipement (en ce compris les coûts d'acquisition du foncier d'assiette, de construction et de maîtrise d'œuvre) est évalué à 28 015 330 euros HT.

ARTICLE 4 : PART DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS MIS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

4.1.1- Groupe scolaire à Orly

Comme précisé au Plan des équipements publics et de répartition des participations à leur financement figurant en Annexe 3, la participation de l'Aménageur est fixée forfaitairement à 12 076 388 euros HT, correspondant à 10 000 000 euros HT en numéraire au titre de la réalisation de l'équipement, et à 2 076 388 euros HT au titre de la remise du terrain d'assiette de celui-ci, ce qui représente 75% du coût évalué à l'article 3.2.1.

Cette participation est ferme et définitive.

4.1.2- Groupe scolaire à Thiais

Comme précisé à l'Annexe 3, la participation de l'Aménageur est fixée forfaitairement à 7 881 800 euros HT, correspondant à 6 250 000 euros HT en numéraire au titre de la réalisation de l'équipement, et à 1 631 800 euros HT au titre de la remise du terrain d'assiette de celui-ci, ce qui représente 100% du coût évalué à l'article 3.2.2.

Cette participation est ferme et définitive.

4.1.3- Passerelle

Comme précisé à l'Annexe 3, la participation de l'Aménageur est fixée forfaitairement en numéraire à 2 310 835 euros HT, ce qui représente 18 % du coût total de l'équipement évalué à l'article 3.2.3.

Cette participation est ferme et définitive.

4.1.4- Salle polyvalente de sport à Thiais

Comme précisé à l'Annexe 3, la participation de l'Aménageur est fixée forfaitairement en numéraire à 148 050 euros HT, ce qui représente 6 % du coût total de l'équipement évalué à l'article 3.2.4.

Cette participation est ferme et définitive.

4.1.5- Point d'Information Médiation Multiservices à Thiais

Comme précisé à l'Annexe 3, la participation de l'Aménageur est fixée forfaitairement en numéraire à 100 800 euros HT, ce qui représente 7 % du coût total de l'équipement évalué à l'article 3.2.5.

Cette participation est ferme et définitive.

4.1.6- Equipement sportif à Orly

Comme précisé à l'Annexe 3, la participation de l'Aménageur est fixée forfaitairement en numéraire à 201 600 euros HT, ce qui représente 4 % du coût total de l'équipement évalué à l'article 3.2.6.

Cette participation est ferme et définitive.

4.1.7- Equipement culturel à Orly

Comme précisé à l'Annexe 3, la participation de l'Aménageur est fixée forfaitairement en numéraire à 230 400 euros HT, ce qui représente 5 % du coût de l'équipement évalué à l'article 3.2.7.

Cette participation est ferme et définitive.

4.1.8- Requalification de la rue des Quinze Arpents, création d'une nouvelle voirie reliant la rue des Quinze Arpents au pôle gare Pont de Rungis, incluant la mise en capacité du réseau d'assainissement à Orly

Comme précisé à l'Annexe 3, la participation de l'Aménageur est fixée forfaitairement en numéraire à 3 153 858 euros HT, ce qui représente 25 % du coût de l'équipement évalué à l'article 3.2.8.

Cette participation est ferme et définitive.

Ce montant doit permettre de financer tout ou partie des travaux de voirie et des travaux d'assainissement nécessaires au projet Parcs en Scène. La répartition de cette somme entre les maîtres d'ouvrage de ces équipements sera actée par voie d'avenant à la présente convention de PUP.

Les travaux d'assainissement sont estimés à 4 M € HT pour Thiais et Orly selon les études menées en 2021 par l'EPT.

4.1.9- Requalification de la rue du Courson et création de voiries d'accès assurant la desserte du Programme d'aménagement à Thiais, incluant la mise en capacité du réseau d'assainissement à Thiais

Comme précisé à l'Annexe 3, la participation de l'Aménageur est fixée forfaitairement en numéraire à 2 954 457 euros HT, ce qui représente 18 % du coût de l'équipement évalué à l'article 3.2.9.

Cette participation est ferme et définitive.

Ce montant doit permettre de financer tout ou partie des travaux de voirie et des travaux d'assainissement nécessaires au projet Parcs en Scène. La répartition de cette somme entre les maîtres d'ouvrage de ces équipements sera actée par voie d'avenant à la présente convention de PUP.

Les travaux d'assainissement sont estimés à 4 M € HT pour Thiais et Orly selon les études menées en 2021 par l'EPT.

4.1.10- Evolution de la répartition des participations dans le cadre de la participation globale de l'Aménageur

Compte tenu de la durée de réalisation de l'opération Parcs en scène, les Parties conviennent de se retrouver, le cas échéant, pour modifier par voie d'avenant la répartition des participations entre les différents équipements publics et / ou l'évaluation du coût global de chacun de ces différents équipements, notamment en ce qui concerne la répartition des coûts et des participations relatifs aux travaux de voirie et d'assainissement. Nonobstant ce qui précède, ces évolutions devront être conformes au principe d'une participation globale de l'Aménageur pour l'ensemble du projet Parcs en scène au titre des présentes fixée à un montant maximum forfaitaire de 29 058 188 euros HT, montant se décomposant comme suit :

- En numéraire : 25 350 000 euros HT
- Au titre de la remise du terrain d'assiette du groupe scolaire à Orly et de la remise du terrain d'assiette du groupe scolaire à Thiais : 3 708 188 euros HT.

ARTICLE 5 : ECHEANCIER ET MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS

Le versement des participations visées aux articles 4.1.1 à 4.1.10 sera effectué, tel que le prévoit le dernier alinéa de l'article L 332-11-3 du code de l'urbanisme, par l'Aménageur au

profit de la Commune sur le territoire de laquelle sera réalisé l'équipement public visé, conformément au calendrier défini à l'article 5.

Dans le cas où les équipements visés aux articles 3.1.8 à 3.1.10 sont réalisés totalement ou partiellement dans le cadre de la ZAC Intercommunale par l'EPA ORSA en qualité de Maître d'ouvrage, un avenant à la présente convention devra nécessairement avoir été signé, au plus tard à la date d'approbation du Programme des Equipements Publics de la ZAC afin que les participations de l'Aménageur à la réalisation desdits équipements visées aux articles 4.1.8 et 4.1.9 puissent directement être versées à l'EPA ORSA.

Par ailleurs, un avenant devra être conclu entre les Parties préalablement à la réalisation des travaux d'équipements visés aux articles 3.2.8 et 3.2.9 afin de définir la répartition des participations à verser par l'Aménageur au profit de l'EPT et des Communes au titre des équipements visés aux art. 3.2.8 et 3.2.9.

Pour chacun des équipements publics en superstructure visés aux articles 4.1.1 à 4.1.7, les participations seront versées selon les modalités suivantes :

- Paiement n°1 : 10% seront payés par l'Aménageur à la Commune dans les 30 jours de la réception par l'Aménageur de la justification par la Commune de la signature d'un contrat de MOE de l'équipement public ;
- Paiement n°2 : 50% seront payés par l'Aménageur à la Commune dans les 30 jours de la réception par l'Aménageur de la justification par la Commune de la notification du premier marché de travaux de construction de l'équipement à l'attributaire désigné ;
- Paiement n°3 : 40% seront payés par l'Aménageur à la Commune un an à compter de la notification du premier marché de travaux de construction de l'équipement à l'attributaire désigné.

Pour chacun des équipements publics visés aux articles 4.1.8 et 4.1.9, les participations seront versées selon les modalités suivantes :

- Paiement n°1 : 40% seront payés par l'Aménageur à la Commune dans les 30 jours à compter de la réception par l'Aménageur de la justification par la Commune de la DROC (ou équivalent) de l'équipement public ;
- Paiement n°2 : 40% seront payés par l'Aménageur à la Commune un an à compter du dépôt de la DROC (ou équivalent) de l'équipement considéré ;
- Paiement n°3 : 20% seront payés dans les 30 jours de la réception par l'Aménageur de la justification de la DAACT (ou équivalent) par la Commune.

Les échéances de paiement ci-dessus ne seront exigibles que si l'Aménageur a lancé les travaux du permis d'aménager (Permis d'aménager 1 ou Permis d'aménager 2) permettant la réalisation du Programme d'aménagement et générant les besoins relatifs à l'équipement considéré comme défini à l'Annexe 3. L'Aménageur s'engage à transmettre sans délai une copie de la DROC (ou équivalent) des travaux du permis d'aménager considéré aux Maîtres d'ouvrage.

ARTICLE 6 : ECHEANCIER DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

6.1.1- Groupe scolaire à Orly

L'équipement visé devant être réalisé à l'intérieur du périmètre foncier du Programme d'aménagement à Orly, l'Aménageur fera ses meilleurs efforts afin de remettre à la Commune d'Orly le terrain d'assiette conformément aux dispositions de l'article 3.2.1 au plus tard le 31 octobre 2023. A cette condition, et sous réserve de l'article 4 de la présente convention, les salles de classes réalisées par la Commune au titre de la présente convention devront être en état d'accueillir des élèves au plus tard à la rentrée scolaire 2026. Dans le cas où l'Aménageur ne pourrait remettre le terrain à la Commune au 31 octobre 2023, la date de mise en service des classes réalisées par la Commune sera repoussée proportionnellement et, compte tenu du calendrier de l'année scolaire, en tout état de cause à la rentrée scolaire suivante. En fonction de l'évolution de la carte scolaire, il est entendu que l'accueil physique des élèves ne se fera pas nécessairement dans le nouveau groupe scolaire.

6.1.2- Groupe scolaire à Thiais

L'équipement visé devant être réalisé à l'intérieur du périmètre foncier du Programme d'aménagement à Thiais, l'Aménageur fera ses meilleurs efforts afin de remettre à la Commune de Thiais le terrain d'assiette conformément aux dispositions de l'article 3.2.2 au plus tard le 1er janvier 2024. A cette condition, et sous réserve de l'article 5 de la présente convention, les salles de classes réalisées par la Commune au titre de la présente convention devront être en état d'accueillir des élèves au plus tard à la rentrée scolaire 2026. Dans le cas où l'Aménageur ne pourrait remettre le terrain à la Commune au 1er janvier 2024, la date de mise en service des classes réalisées par la Commune sera repoussée proportionnellement et, compte tenu du calendrier de l'année scolaire, en tout état de cause à la rentrée scolaire suivante. En fonction de l'évolution de la carte scolaire, il est entendu que l'accueil physique des élèves ne se fera pas nécessairement dans le nouveau groupe scolaire.

6.1.3- Passerelle

Sous réserve de l'article 5 de la présente convention, l'équipement devra être réalisé au plus tard à la livraison du premier bâtiment édifié au sein du périmètre du Permis d'aménager 2, la livraison de celui-ci étant prévue en septembre 2026.

6.1.4- Salle polyvalente de sport à Thiais

Sous réserve de l'article 5 de la présente convention, l'équipement devra être réalisé au plus tard 6 ans à compter du lancement des travaux du Permis d'aménager 2 par l'Aménageur, le lancement de ceux-ci étant prévu en décembre 2023.

6.1.5- Point d'Information Médiation Multiservices à Thiais

Sous réserve de l'article 5 de la présente convention, l'équipement devra être réalisé au plus tard 6 ans à compter du lancement des travaux du Permis d'aménager 2 par l'Aménageur, le lancement de ceux-ci étant prévu en décembre 2023.

6.1.6- Equipement sportif à Orly

Sous réserve de l'article 5 de la présente convention, l'équipement devra être réalisé au plus tard 5 ans à compter du lancement des travaux du Permis d'aménager 3 par l'Aménageur, le lancement de ceux-ci étant prévu en octobre 2026.

6.1.7- Equipement culturel à Orly

Sous réserve de l'article 5 de la présente convention, l'équipement devra être réalisé au plus tard 5 ans à compter du lancement des travaux du Permis d'aménager 3 par l'Aménageur, le lancement de ceux-ci étant prévu en octobre 2026.

6.1.8- Requalification de la rue des Quinze Arpents, création d'une nouvelle voirie reliant la rue des Quinze Arpents au pôle gare Pont de Rungis et mise en capacité du réseau d'assainissement à Orly

Sous réserve de l'article 5 de la présente convention, l'équipement devra être réalisé au plus tard à la livraison du premier bâtiment édifié au sein de périmètre du Permis d'aménager 1 prévue en janvier 2026. Toutefois, en cas de raisons empêchant le respect de ce délai de livraison, l'équipement, à cette même date, devra être à minima fonctionnel, c'est-à-dire réalisé dans des conditions permettant :

- la desserte des bâtiments aux piétons et véhicules s'agissant des travaux de voirie,
- et s'agissant du réseau d'assainissement, permettant l'évacuation des eaux usées, que ce soit au moyen du réseau existant ou suite à sa mise en capacité le cas échéant.

6.1.9- Requalification de la rue du Courson à Thiais et création de voiries d'accès assurant la desserte du Programme d'aménagement à Thiais, et mise en capacité du réseau d'assainissement à Thiais

Sous réserve de l'article 5 de la présente convention, l'équipement devra être réalisé au plus tard à la livraison du premier bâtiment édifié au sein du périmètre du Permis d'aménager 2, la livraison de celui-ci étant prévue en septembre 2026. Toutefois, en cas de raisons empêchant le respect de ce délai de livraison, l'équipement, à cette même date, devra être à minima fonctionnel, c'est-à-dire réalisé dans des conditions permettant :

- la desserte des bâtiments aux piétons et véhicules, s'agissant des travaux de voirie,
- et s'agissant du réseau d'assainissement, permettant l'évacuation des eaux usées, que ce soit au moyen du réseau existant ou suite à sa mise en capacité le cas échéant.

6.1.10- Evolution du calendrier de réalisation des équipements :

Compte tenu de la durée de réalisation de l'opération Parcs en scène, les Parties conviennent de se retrouver, le cas échéant, pour adapter par voie d'avenant les délais de réalisation définis aux articles 6.1.1 à 6.1.9.

ARTICLE 7 : REVISION DU MONTANT DES PARTICIPATIONS

En cas de modification des Programmes de Construction relative au nombre de logements, les Parties se rencontreront en vue d'apprécier les éventuelles conséquences de ses modifications sur les besoins en équipements publics scolaires et de reconsidérer le cas échéant, dans les conditions ci-après définies, le montant du financement des équipements publics pris en charge par l'Aménageur.

En cas de modification du montant du financement des équipements publics pris en charge par l'Aménageur, un avenant à la présente convention sera régularisé entre les Parties.

ARTICLE 8 : EXONERATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les constructions édifiées dans le périmètre du projet urbain partenarial seront exonérées du paiement de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 : RESTITUTION

Si les travaux des équipements publics définis aux art. 3.1.1, 3.1.2, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6 et 3.1.7 n'ont pas été lancés dans les délais impartis par la présente Convention, modifiés s'il y a lieu par voie d'avenant, les sommes correspondantes aux participations des équipements concernés sont restituées à l'Aménageur sans préjudice d'éventuelles indemnités ou fixées par les juridictions compétentes.

Si les équipements publics définis aux art. 3.1.3, 3.1.8, 3.1.9 et 3.1.10 ne sont pas fonctionnels conformément aux dispositions des articles 6.1.3, 6.1.8 et 6.1.9 de la présente Convention, modifiées s'il y a lieu par voie d'avenant, les sommes correspondantes aux participations des équipements concernés sont restituées à l'Aménageur sans préjudice d'éventuelles indemnités ou fixées par les juridictions compétentes.

ARTICLE 10 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est conclue sous les conditions suspensives :

- du caractère définitif des délibérations des Maîtres d'ouvrage publics approuvant la présente convention
- de la purge administrative et du recours des tiers de chacun des permis d'aménager pour les équipements qui leur sont rattachés

ARTICLE 11 : PUBLICITE

10.2 Après sa signature par les Parties, la présente Convention, accompagné des documents graphiques qui lui sont annexés, sera, conformément à l'article R. 332-25-1 du code de l'urbanisme, tenue à la disposition du public au siège de l'EPT et en mairies d'Orly et de Thiais.

10.3 Conformément à l'article R. 332-25-2 du même code, la mention de la signature de la présente Convention ainsi que du lieu où il peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie et publiée au recueil des actes administratifs de l'Etat

ARTICLE 12 : DATE D'EFFET ET DUREE

La convention de Projet Urbain Partenarial prendra effet à compter de sa notification par le représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des mesures de publicité prévues à l'article R 332-25-2 du code de l'urbanisme.

Elle expirera à la date de constatation de l'achèvement de l'ensemble des équipements publics réalisés par la Collectivité et du versement des participations correspondantes par le l'Aménageur, et en tout état de cause au plus tard à l'expiration de la période d'exonération de la part communale de la taxe d'aménager telle que définie à l'article 8.

ARTICLE 13 : INSCRIPTION AU REGISTRE DES TAXES ET CONTRIBUTIONS D'URBANISME

Conformément à l'article L.332-29 du code de l'urbanisme, la nature, le montant ou la valeur des contributions exigées dans le cadre du présent avenant seront portés sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme selon les modalités définies à l'article R.332-41 du même code.

ARTICLE 14 : LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan du Périmètre du Projet Urbain Partenarial
Annexe 2 : Etudes capacitaires
Annexe 3 : Plan des équipements publics et de répartition des participations à leur financement
Annexe 4 : Plan d'implantation prévisionnel des équipements publics

Fait à Créteil

Le ....15.06.....2022

L'Etat
Mme. Sophie THIBAULT
Préfète du Val de Marne

L'EPT
M. Michel LEPRETRE
Président

La Commune d'Orly
Mme. Christine JANODET
Maire

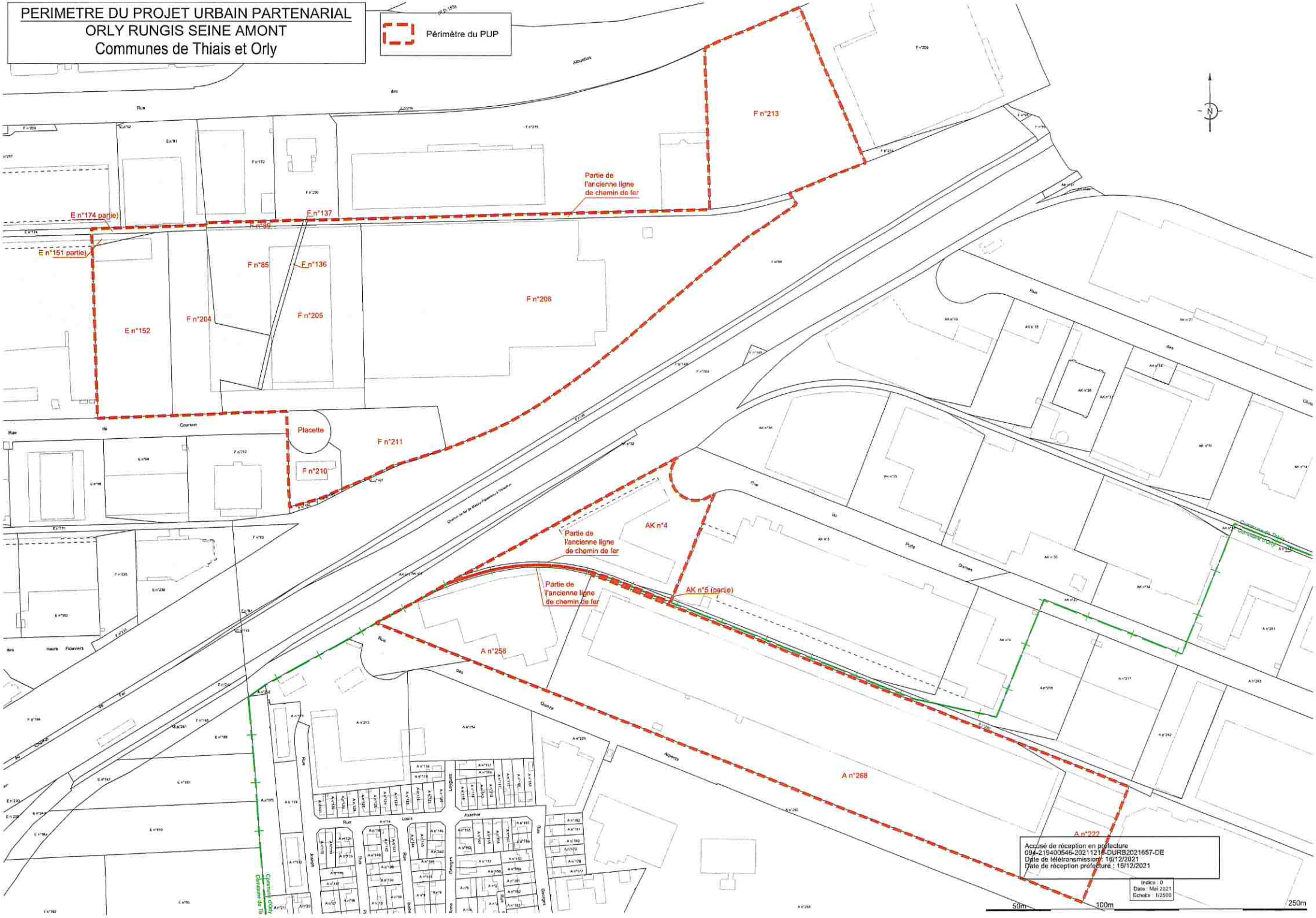
La Commune de Thiais
M. Richard DELL'AGNOLA
Maire

L'EPA ORSA
M. Frédéric MOULIN
Directeur général

L'Aménageur
La SAS PARCS EN SCENE THIAIS-ORLY
M. Laurent MOUREY
Directeur général

PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL
ORLY RUNGIS SEINE AMONT
Communes de Thiais et Orly

Périmètre du PUP



Annexe 2 a) Etude de capacité des groupes scolaires

D'après l'INSEE (2017) :

a) Etaient recensés :
   - 9.054 ménages à Orly
   - 12.274 ménages à Thiais

b) Etaient scolarisés
   - A Orly : 1.302 enfants de 2 à 5 ans et 2.021 enfants de 6 à 10 ans
   - A Thiais : 1.069 enfants de 2 à 5 ans et 1.661 enfants de 6 à 10 ans

Ces données statistiques permettent de constater un taux de scolarisation :

a) En maternelle :
   - A Orly 1.302 / 9.054 = 0,144
   - A Thiais 1.069 / 12.274 = 0,087

b) En primaire :
   - A Orly : 2.021 / 9.054 = 0,223
   - A Thiais : 1.661 / 12.274 = 0,135

Par ailleurs, sont proposés les ratios suivants :

- 27,5 enfants par classe en maternelle en moyenne
- 26 enfants par classe en primaire en moyenne

Ce qui permet de constater un ratio moyen de 26,75 enfants par classe.

D'après, l'INSEE (2017) :

- 48% des logements existants sur le territoire de la commune d'Orly étaient des logements sociaux
- 23% des logements existants sur le territoire de la commune de Thiais étaient des logements sociaux

Rappel de la programmation du projet Parcs en scène :

- Orly : 1.489 logements, dont 437 logements sociaux (LLS), soit un taux de 29,3%
- Thiais : 1.175 logements, dont 296 logements sociaux (LLS), soit un taux de 25,2%

Il est constaté que la programmation du projet Parcs en scène à Thiais est très proche du parc d'habitation actuelle, ce qui n'est pas le cas à Orly. En conséquence, à Orly, il est proposé d'intégrer l'écart entre le parc actuel et le projet Parcs en scène.

Calcul du nombre de classes générées par le projet Parcs en scène :

- A Orly : 1.489 x (0,118 + 0,168) / 26,75 soit 15,9 classes arrondies à **16 classes**
- A Thiais : 1.175 x (0,087+0,135) / 26,75 soit 9,7 classes arrondies à **10 classes**

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

RAPPORT D'ETUDE CDVIA
AFF. XXXX
DATE 1 octobre 2019
MOA GPA

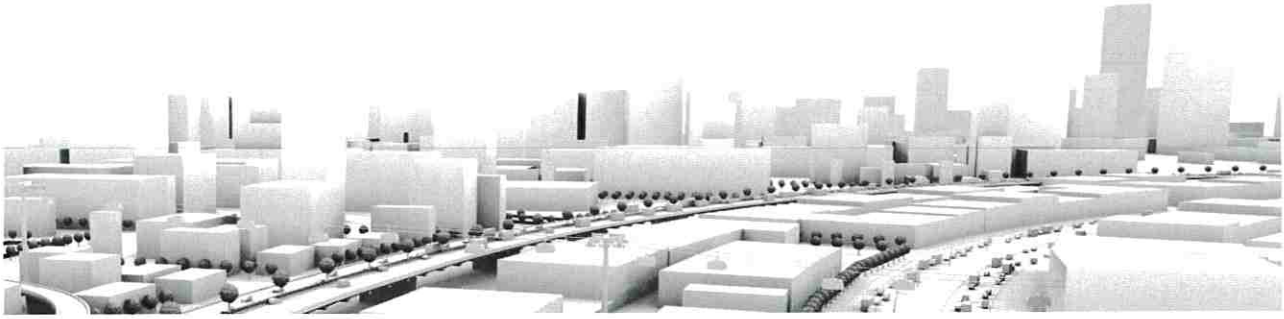
grandparis aménagement

ETUDE DES FLUX SUR LA PASSERELLE MODES ACTIFS DU PROJET URBAIN DU SENIA (94)

PREVISION DU NOMBRE D'USAGERS ET ESTIMATION DE LEUR PROVENANCE

Document de travail

CDVIA



CDVIA INGENIERIE & MESURE DES DEPLACEMENTS WWW.CDVIA.FR SARL AU CAPITAL DE 91 469,41 EUROS
SIEGE SOCIAL 2 RUE SUCHET 94700 MAISONS-ALFORT FR TEL +33(0)1.43.53.69.47 FAX +33(0)1
415 303 593 RCS CRETEIL SIRET 415 303 593 00016 CODE APE 7112B N°TVA INTRACOMM
AGENCE OUEST NANTES TEL +33(0)2.85.52.80.61 E-MAIL l.ferron@cdvia.fr - AGENCE SUD MONTPELLIER TEL

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

Rédacteur / Version du rapport

Rédacteur	N° version	Date version	Vérifié par	Assistant/Technicien	Modifications
S. Pennel s.pennel@cdvia.fr +33(0)1.43.53.76.01	1.0	03/04/19	M. Philippot m.philippot@cdvia.fr +33(0)1.43.53.76.06	-	Rapport initial
S. Pennel s.pennel@cdvia.fr +33(0)1.43.53.76.01	1.1	08/04/19	M. Philippot m.philippot@cdvia.fr +33(0)1.43.53.76.06	-	Précisions
S. Pennel s.pennel@cdvia.fr +33(0)1.43.53.76.01	1.2	01/10/19	M. Philippot m.philippot@cdvia.fr +33(0)1.43.53.76.06		Ajout de la partie sur la largeur de la passerelle

Certification OPQIBI

Pour la recherche ou la sélection de prestataires d'ingénierie compétents, le maître d'ouvrage ou le donneur d'ordres reste maître des procédures qu'il entend utiliser et du contenu des documents qu'il entend demander. Il peut néanmoins faire référence aux qualifications OPQIBI qui constituent un outil d'aide à la décision, un véritable instrument de confiance. Les qualifications OPQIBI informent qu'un prestataire possède les capacités de réaliser et a déjà réalisé, à la satisfaction de clients, les prestations dans les domaines de l'ingénierie où il est qualifié.

OPQIBI L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE N° CERTIFICAT 11 08 2324

CDVIA s'est vu attribuer le certificat de qualification n° 11 08 2324.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

SOMMAIRE

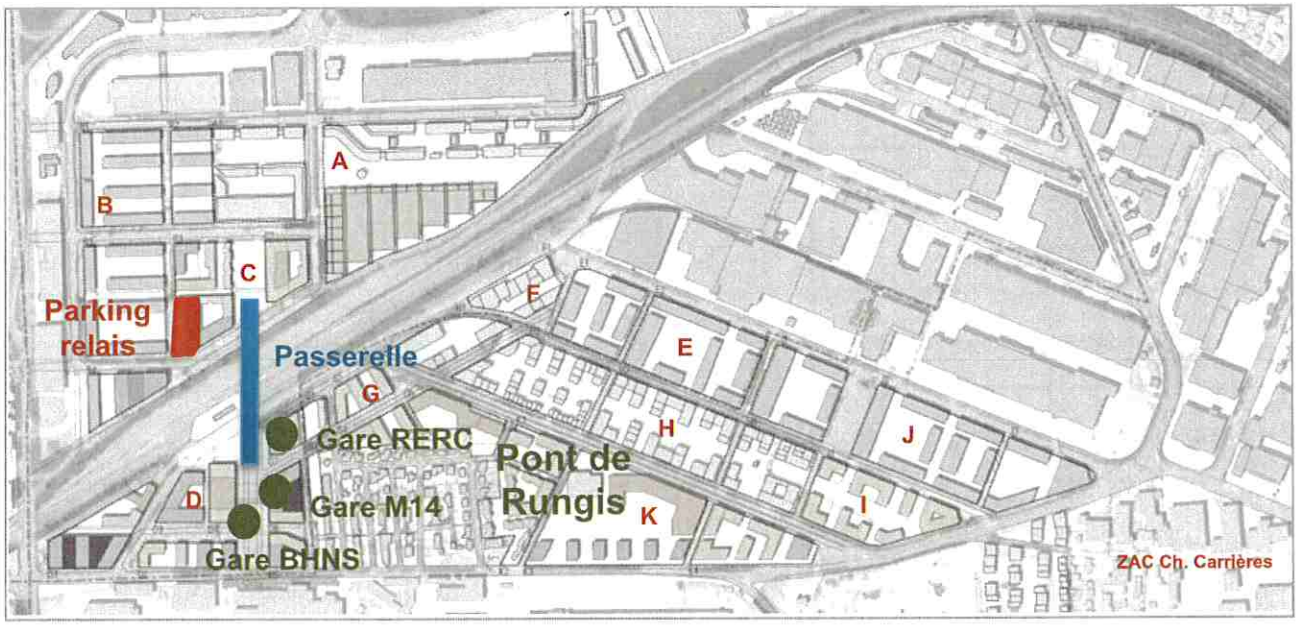
1. OBJET DU PRESENT DOCUMENT 4
— 1.1. CONTEXTE 4
— 1.2. OBJECTIF DE L'ETUDE 4
2. METHODE ET HYPOTHESES CONDEREES 5
— 2.1. FLUX GENERES PAR LA POPULATION DE LA ZONE DU SENIA 6
——— 2.1.1. ESTIMATION DE LA POPULATION 6
——— 2.1.2. NOMBRE DE DEPLACEMENTS DE LA POPULATION AVEC ORIGINE OU DESTINATION LA ZONE DU SENIA 7
——— 2.1.3. NOMBRE D'EMPRUNTS DE LA PASSERELLE PAR LA POPULATION 8
———— 2.1.3.1. LIES A LA GARE DU PONT DE RUNGIS 8
———— 2.1.3.2. LIES AUX EQUIPEMENTS ET COMMERCES ENVIRONNANTS 8
3. FLUX GENERES PAR L'EMPLOI DE LA ZONE DU SENIA 9
——— 3.1.1. ESTIMATION DE L'EMPLOI DANS LA ZONE DU SENIA 9
——— 3.1.2. PART MODALE DES DEPLACEMENTS EMPLOIS 9
——— 3.1.3. NOMBRE D'EMPRUNTS DE LA PASSERELLE LIE A L'EMPLOI 10
— 3.2. FLUX GENERES PAR LES PARKING-RELAIS 11
——— 3.2.1. NOMBRE DE DEPLACEMENTS 11
——— 3.2.2. NOMBRE D'EMPRUNTS DE LA PASSERELLE GENERE PAR LE PARKING-RELAIS 11
— 3.3. FLUX GENERES PAR LA SCENE DIGITALE 11
——— 3.3.1. NOMBRE DE DEPLACEMENTS 11
——— 3.3.2. NOMBRE D'EMPRUNTS DE LA PASSERELLE GENERE PAR LA SCENE DIGITALE 11
4. SYNTHESE DE LA GENERATION 12
5. EVALUATION DE LA LARGEUR DE LA PASSERELLE 15
— 5.1. CAPACITE THEORIQUE D'UNE PASSERELLE 15
— 5.2. REPARTITION HORAIRE DE LA CHARGE SUR LA PASSERELLE PAR TYPE DE FLUX 16
— 5.3. CALCUL DE LA LARGEUR DE LA PASSERELLE SELON LE NIVEAU DE SERVICE 17
— 5.4. SYNTHESE SUR LA LARGEUR DE LA PASSERELLE 17

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

1. OBJET DU PRESENT DOCUMENT

— 1.1. CONTEXTE

La zone du Senia, où de nombreux projets d'aménagement sont planifiés à l'horizon du Grand Paris Express, se situe à Thiais dans le département du Val-de-Marne. Elle est desservie par la gare du Pont de Rungis. Aujourd'hui station du RER C, Pont de Rungis sera à l'avenir connectée avec la ligne 14, le bus en site propre Senia-Orly ainsi que la gare TGV. Accessible aux piétons et aux deux-roues non motorisés, une passerelle permettra de franchir la voie ferrée coupant la zone en deux.



Plan de la zone du Senia

La programmation dans le secteur du Senia est dynamique. Elle se traduira par l'aménagement de 11 lots (lot A à lot J) et d'une ZAC (Chemin des Carrières). Ces lots contiendront des logements, des bureaux, des activités et des équipements - dont une grande salle de spectacle : la Scène Digitale. Dans le but de faciliter les rabattements en voiture vers la gare, des parking-relais font parties du projet de développement du secteur.

Les lots ABC et DFG seront situés à moins de 500 m de la passerelle. A environ 800 m de l'ouvrage se situent les lots EHK puis les lots I et J à 1 km. Au-delà, plus à l'est, se trouve la ZAC du Chemin des Carrières.

— 1.2. OBJECTIF DE L'ETUDE

L'objet de la présente étude est de déterminer :

1) Le nombre moyen d'usagers qui emprunteront la passerelle, sur la base d'un jour ouvré, à l'horizon des futurs aménagements et moyens de transport planifiés,
2) La provenance de ces usagers : population ou emploi de la zone, transport en commun, parking-relais,…

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

2. METHODE ET HYPOTHESES CONDEREES

La passerelle permettra demain de relier au plus direct, à pied ou à vélo, les zones nord et sud du Senia. Les motifs d'emprunt de la passerelle seront de diverses natures. Le principe de l'étude consiste à évaluer par type de flux, selon un certain nombre d'hypothèses, le nombre de franchissements quotidiens de l'ouvrage. Nous recensons les flux principaux à l'origine de l'utilisation de la passerelle :

- **la population de la zone du Senia**, empruntant la passerelle soit pour se rabattre vers la gare du Pont de Rungis, soit pour effectuer des déplacements locaux,
- **les travailleurs de la zone du Senia**, empruntant la passerelle soit pour gagner leur lieu de travail depuis la gare du Pont de Rungis, soit directement depuis leur domicile,
- **les utilisateurs des parking-relais** de la zone du Senia, empruntant la passerelle pour rejoindre la gare du Pont de Rungis,
- enfin **les spectateurs de la Scène Digitale**, s'y rendant depuis la gare Pont de Rungis

D'autres types de flux pourraient provoquer l'emprunt de la passerelle. Nous prenons l'hypothèse de les négliger étant donné l'effectif faible qu'ils devraient représenter. Il pourrait s'agit :

- de flux locaux de la part d'une population habitant hors de la zone du Senia (supposerait de parcourir des distances importantes)
- de flux provenant de la gare du Pont de Rungis dans l'objectif de se rendre au nord de la zone (l'attractivité des commerces et équipements, hors Scène Digitale, est difficilement quantifiable ; de plus, des bus permettent de relier la gare au centre commercial de Belle Epine)

A propos de la population et de l'emploi, nous nous baserons uniquement sur les hypothèses de programmation prévues sur la zone. Nous négligerons les éventuelles quantités d'emploi et de population qui pourraient être conservées à l'horizon du projet.

La méthode consistera à évaluer, pour chacun des flux considérés, le nombre de déplacements quotidiens qu'il génèrera indépendamment de la passerelle. Dans un second temps, il s'agira de déterminer la part de ces déplacements liés à la passerelle et de donc de franchissements.

Cette méthode s'appuie sur un certain nombre d'hypothèses et d'arbitrages : emploi et population à horizon du projet urbain, estimation de part modale, taux de remplissage des parkings-relais… De ce fait, il nous apparaît important de garder en tête que les résultats obtenus sont davantage à considérer comme une tendance de fréquentation que comme une exacte prédiction.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

2.1. FLUX GENERES PAR LA POPULATION DE LA ZONE DU SENIA

La population de la zone du Senia se déplacera selon différents motifs (trajets domicile-travail, domicile-étude, domicile-achat,...) dont une part sera liée à la passerelle. Nous quantifierons cette population, en déduirons le nombre de déplacements par mode qu'elle provoquera, puis déterminerons le nombre de franchissements.

2.1.1. ESTIMATION DE LA POPULATION

D'après les hypothèses de programmation de la zone du Senia et en se basant sur les ratios de conversion suivant :

- 2,3 habitants par logement,
- 1 logement pour 70 m² d'habitation 1 emploi pour 200 m² d'équipement,

On obtient par lot les prévisions de population à l'horizon du projet urbain :

LOT	POPULATION
Lot A - Courson Alouettes IMGP	3330
Lot B - Senia Nord	0
Lot C - Gare Nord	741
Lot D - Gare Sud	442
Lot E - 15 Arpents Thiais	0
Lot F - 15 Arpents Linkcity Thiais IMGP	527
Lot G - Extension cité-jardin	522
Lot H - 15 Arpents Linkcity Orly IMPG	3151
Lot I - 15 Arpents Pointe Sud	950
Lot J - 15 Arpents frange Nord	0
Lot K - Parking Air France	1017
ZAC Chemin des Carrières	1771
Total	**12450**

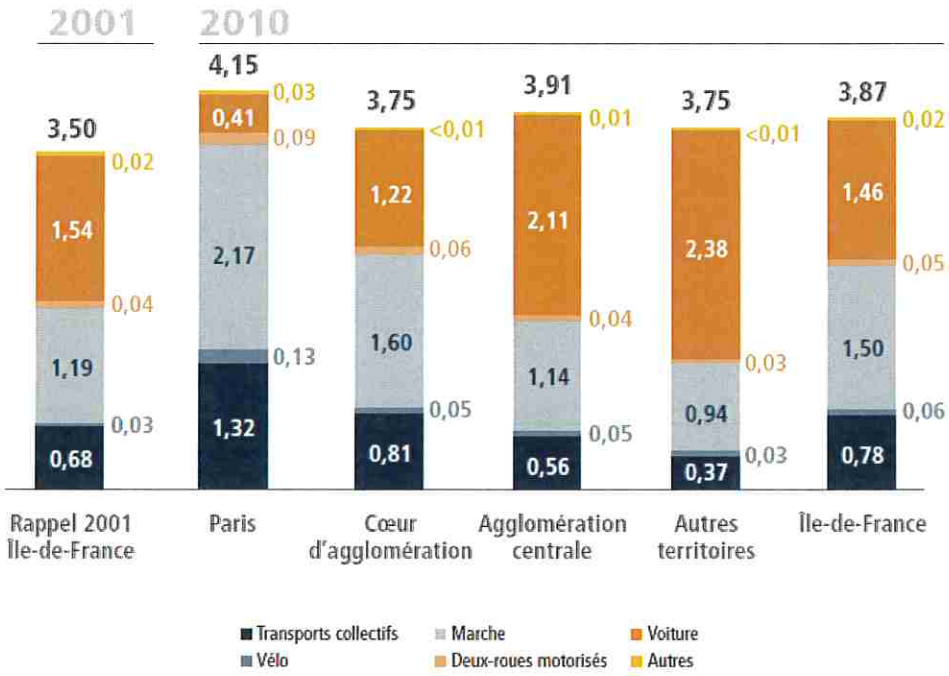
Il est prévu dans la zone du Senia un total de 12 450 habitants dont 4 071 pour les lots A, B et C, côté nord de la passerelle.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

2.1.2. NOMBRE DE DEPLACEMENTS DE LA POPULATION AVEC ORIGINE OU DESTINATION LA ZONE DU SENIA

La dernière enquête globale de transport (EGT 2010) a permis d'analyser le nombre de déplacements par mode, selon le lieu de résidence :

Nombre de déplacements par personne et par jour
selon le lieu de résidence



De manière globale, ces résultats montrent que l'usage des transports en commun et la pratique de la marche et du vélo augmentent avec la densité du territoire. A contrario, le nombre de déplacements en voiture diminue dans les zones les plus densément habitées.

Nous prenons l'hypothèse que le nombre de déplacements de la population de la zone du Senia sera compris entre celui des lieux de résidence « Paris » et « Cœur d'agglomération ». D'après ce postulat, nous obtenons, par mode, le nombre de déplacements par habitant par jour ouvré.

Nous cherchons à filtrer les déplacements ayant pour origine et/ou destination la zone du Senia. Les actifs ne se déplacent pas à pied dans la zone du Senia au cours de la journée puisqu'ils n'y sont pas - hors exceptions que nous négligerons. Les non-actifs représentant 55% de la population, nous retiendront 1,0 comme nombre de déplacements à pied par habitant de la zone avec pour origine et/ou destination la zone.

Nous en déduisons le nombre de déplacements de la population avec pour origine ou destination la zone du Senia :

- Voiture : 0,8
- Transport en commun : 1,1
- Marche à pied : 1,0
- Vélo : 0,1
- Deux-roues motorisés : 0,1
- Autre moyen de transport : 0,02

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

2.1.3. NOMBRE D'EMPRUNTS DE LA PASSERELLE PAR LA POPULATION

2.1.3.1. LIES A LA GARE DU PONT DE RUNGIS

La population au nord de la passerelle (lots A, B et C) l'empruntera pour rejoindre au plus court à pied ou à vélo la gare du Pont de Rungis. Ce n'est pas le cas pour la population du sud de la zone (lots DàJ + ZAC) dont le cheminement vers Pont de Rungis ne passe pas par la passerelle.

Par conséquent, nous prenons les hypothèses suivantes :

- 1 déplacement TC d'un habitant d'un lot nord (ABC) = 1 franchissement de la passerelle
- 1 déplacement TC d'un habitant d'un lot sud (DàK+ZAC) = 0 franchissement de la passerelle

2.1.3.2. LIES AUX EQUIPEMENTS ET COMMERCES ENVIRONNANTS

La zone du Senia proposera des équipements, commerces et activités de part et d'autre de la voie ferrée. Ils constituent des générateurs de déplacements. Accessible à pied ou à vélo – situé à 800 m au nord de la passerelle –, le centre commercial de Belle Epine constitue aussi un commerce attractif pour les habitants. Nous prenons les hypothèses suivantes :

- 1 déplacement à pied ou en vélo d'un habitant d'un lot au nord (ABC) = 0,33 franchissement de la passerelle
- 1 déplacement à pied ou en vélo d'un habitant d'un lot au sud « 1 » (DFG) = 0,4 franchissement de la passerelle
- 1 déplacement à pied ou en vélo d'un habitant d'un lot au sud « 2 » (EHIJK+ZAC) = 0 franchissement de la passerelle

Nous estimons le nombre de franchissements de la passerelle en proportion plus important pour les habitants de la zone sud 1 que celui de la zone au nord en raison du générateur fort que représente le centre commercial de Belle Epine.

Nous négligerons les déplacements à pied ou à vélo des habitants de la zone au sud 2 vers les équipements du nord de la voie ferrée. En effet, nous considérons qu'ils utiliseront le bus pour pallier la distance, ou bien qu'ils préfèreront la proximité des équipements de la zone sud.

→ Nombre estimé de franchissements de la passerelle générés par la population de la zone = 6 521 (*cf* synthèse des résultats)

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

3. FLUX GENERES PAR L'EMPLOI DE LA ZONE DU SENIA

L'emploi de la zone du Senia génèrera des déplacements domicile-travail dont une fraction sera liée à la passerelle. Nous quantifierons cet emploi, en déduirons le nombre de déplacements par mode qu'elle entraînera, puis déterminerons le nombre de franchissements de la passerelle.

3.1.1. ESTIMATION DE L'EMPLOI DANS LA ZONE DU SENIA

D'après les hypothèses de programmation sur la zone du Senia et en se basant sur les ratios de conversion :

- 1 emploi pour 80 m² d'activités,
- 1 emploi pour 50 m² de commerces,
- 1 emploi pour 200 m² d'équipements,
- 1 emploi pour 25 m² de bureaux.
- Taux d'actifs : 43%,

On obtient par lot les prévisions d'emploi à l'horizon 2030 :

LOT	EMPLOI
Lot A - Courson Alouettes IMGP	180
Lot B - Senia Nord	1054
Lot C - Gare Nord	361
Lot D - Gare Sud	1598
Lot E - 15 Arpents Thiais	406
Lot F - 15 Arpents Linkcity Thiais IMGP	0
Lot G - Extension cité-jardin	25
Lot H - 15 Arpents Linkcity Orly IMPG	400
Lot I - 15 Arpents Pointe Sud	13
Lot J - 15 Arpents frange Nord	635
Lot K - Parking Air France	698
ZAC Chemin des Carrières	27
Total	**5398**

Il est prévu dans la zone du Senia un total de 5 398 emplois dont 1 595 pour les lots A, B et C, côté nord de la passerelle.

3.1.2. PART MODALE DES DEPLACEMENTS EMPLOIS

A titre indicatif, la répartition des déplacements type domicile-travail en réception à Thiais et à Paris 14ème est la suivante (source INSEE 2014) :

Pourcentage en réception	Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture	Transports en commun
THIAIS	1%	5%	3%	59%	29%
PARIS 14	3%	7%	6%	16%	65%

Ces données indiquent qu'en 2014, les travailleurs de Thiais utilisent une voiture dans 59% des cas, contre 16% pour ceux de Paris 14ème arrondissement.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

Aujourd'hui, l'offre en transport en commun pour les travailleurs de la zone du Senia est plus attractive que pour les travailleurs de Thiais en raison de la proximité de la gare avec la zone du Senia. En effet, tous les employés à Thiais ne bénéficient pas d'une gare de mode lourd proche de leur lieu de travail. De plus, à l'horizon du projet, les transports en commun gagneront en attractivité avec la desserte de la zone par le BNHS et la ligne 14.

Au final, on estime que la part modale en voiture à l'horizon du projet sera nettement inférieure à 59%, sans toutefois descendre à 16% : nous prenons l'hypothèse d'un report vers les transports en commun abaissant la part modale en voiture à 25%. On obtient la répartition par mode des déplacements liés à l'emploi de la zone du Senia :

- Voiture : 25%
- Marche à pied : 5%
- Vélo : 1%
- Deux-roues motorisés : 2%
- TC : 63%

Pour les usagers de mode lourd (RER C et Métro L14) entrant ou sortant à Pont de Rungis en bus ou à pied, les prévisions de trafic estiment que 67% d'entre eux emprunteront la L14 et 23% le RERC. Nous prenons l'hypothèse que la part modale TC en bus sera de 10% et que le TGV génèrera 150 personnes en heure de pointe qui utiliseront le TC en attendant l'ouverture de la gare TGV. Au final, parmi les 63% d'utilisateurs TC, la répartition estimée des entrées-sorties en gare du Pont de Rungis est :

RERC	L14	Bus et BHNS	TOTAL
21%	69%	10%	100%

Nous en déduisons par mode le nombre de déplacements liés à l'emploi de la zone du Senia.

3.1.3. NOMBRE D'EMPRUNTS DE LA PASSERELLE LIE A L'EMPLOI

On prend comme hypothèses :

- Chaque salarié de la zone du Senia effectue 2 déplacements liés à son travail (1 aller et 1 retour)
- Taux de présence des salariés sur leur lieu de travail = 90%
- Nombre de visites quotidiennes par salarié = 0,2
- Part modale des visites salariés : 27% en VP et 73% en TC

Les employés de la zone nord utilisant les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail traverseront la passerelle. Le cheminement vers les emplois de la zone sud depuis la gare Pont de Rungis n'emprunte pas la passerelle.

Nous prenons les hypothèses suivantes :

- 1 déplacement en TC d'un travailleur d'un lot nord (ABC) = 1 franchissement de la passerelle
- 1 déplacement à la marche ou en vélo d'un travailleur d'un lot nord (ABC) = 0,4 franchissement de la passerelle
- 1 déplacement en TC d'un travailleur d'un lot sud 1 (DFG) = 0 franchissement de la passerelle
- 1 déplacement à la marche ou en vélo d'un travailleur d'un lot sud 1 (DFG) = 0,33 franchissement de la passerelle
- 1 déplacement d'un travailleur d'un lot sud 2 (EHIJK+ZAC) = 0 franchissement de la passerelle

→ Nombre estimé de franchissements de la passerelle générés par les emplois de la zone = 2 593 (*cf* synthèse des résultats)

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

3.2. FLUX GENERES PAR LES PARKING-RELAIS

3.2.1. NOMBRE DE DEPLACEMENTS

Hors parking-relais liés à la gare TGV (exclus de l'étude), la zone comprend un parking-relais d'une capacité de 300 places. Nous prenons comme hypothèses :

- 1 place de parking = 1 voiture par jour
- Tous les occupants de la voiture se rabattent à pied vers Pont de Rungis
- Taux d'occupation par véhicule = 1,1 personne (déplacement type domicile-travail)

Le parking-relais est situé au nord de la zone. Rejoindre Pont de Rungis depuis le parkings-relais implique d'emprunter la passerelle :

- 1 utilisateur du parking-relais = 2 franchissements de la passerelle

3.2.2. NOMBRE D'EMPRUNTS DE LA PASSERELLE GENERE PAR LE PARKING-RELAIS

→ Nombre estimé de franchissements de la passerelle générés par le parking-relais = 660 (*cf* synthèse des résultats)

3.3. FLUX GENERES PAR LA SCENE DIGITALE

3.3.1. NOMBRE DE DEPLACEMENTS

La future salle de spectacle La Scène Digitale aura une attractivité telle qu'elle générera des déplacements provenant hors de la zone du Senia – contrairement aux autres équipements dont l'attractivité devrait rester limitée à la population de la zone. Sa capacité sera de 2 500 places. Elle sera associée à un parking de 50 places plus 50 places mutualisées avec un parc résidentiel.

Nous prenons comme hypothèses :

- Les spectateurs se rendront à La Salle Digitale en transport en commun, excepté ceux utilisant le parking VP de la salle et le parking mutualisé
- 50 places du parking mutualisé seront réservées à la salle le soir des spectacles
- Le taux de remplissage par voiture est de 2,7 (déplacement type loisir)
- 1 spectateur venant en TC = 2 franchissements de la passerelle

Ces déplacements sont à considérer les soirs de spectacle uniquement. Ne connaissant pas la fréquence des futures représentations, nous ne pouvons en déduire une moyenne de déplacements par jour.

Nous en déduisons le nombre de spectateurs se rendant à la salle de spectacle en transport en commun les soirs de spectacle.

3.3.2. NOMBRE D'EMPRUNTS DE LA PASSERELLE GENERE PAR LA SCENE DIGITALE

→ Nombre estimé de franchissements de la passerelle générés par la salle = 4 460 (*cf* synthèse des résultats)

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

4. SYNTHESE DE LA GENERATION

Les deux tableaux ci-après (avec et sans franchissement lié à la Scène Digitale) présentent le nombre de franchissements de la passerelle, avec :

- en ligne les générateurs de déplacement : la population, l'emploi, le P+R et la salle de spectacle
- en colonne la destination (ou l'origine) du déplacement en relation avec la passerelle : la gare du Pont de Rungis ou un équipement local.

Au total, hors représentation à la Scène Digitale, on estime donc à environ à 9 770 le nombre de traversées de la voie ferrée au moyen de la passerelle par jour ouvré. Les jours de spectacle s'ajoute 4 460 franchissements.

Sur la base de 12 000 traversées, en terme de générateur, cet effectif est causé à :

- 46% par la population de la zone du Senia, se décomposant en :
  - 90% de population au nord (lots A et C) dont le lot A en grande proportion
  - 10% de population au sud (lots D, G et F)
- 18% par les salariés de la zone du Senia, se décomposant en :
  - 95% d'emploi au nord (lots A, B et C) dont le lot B en majorité
  - 5% d'emploi au sud (lot D)
- 5% par les parking-relais
- 31% par la Scène Digitale

En terme de destination, ce chiffre est causé à :

- 83% par un franchissement dans le but de rejoindre ou de revenir de la gare du Pont de Rungis
- 17% par un franchissement dans l'objectif d'un déplacement local à pied

En terme de mode de franchissement de la passerelle :

- 98,5% à pied
- 1,5% à vélo

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

Nombre de franchissements de la passerelle (les jours de spectacle à la Scène Digitale)

Générateur / Destination en lien avec la gare ou locale		Franchissements en lien avec la gare du Pont de Rungis vers/depuis…			Franchissements en lien avec une destination locale		TOTAL	%
		RER C	Metro L14	Bus et BHNS	A pied	A vélo		
Population de la zone du Senia	Lot A	739	2 437	370	1 139	99	4 785	34%
	Lot B	0	0	0	0	0	0	0%
	Lot C	164	542	82	254	22	1 065	7%
	Lot D	/			183	16	199	1%
	Lot G				216	19	235	2%
	Lot F				219	19	238	2%
Emploi de la zone du Senia	Lot A	56	185	28	6	1	277	2%
	Lot B	329	1 084	165	38	8	1 624	11%
	Lot C	113	371	56	13	3	556	4%
	Lot D	/			111	22	133	1%
	Lot G				2	0	2	0%
	Lot F				0	0	0	0%
Utilisateurs P+R et Salle	P+R	138	454	69	/		660	5%
	Scène Musicale	929	3 065	466			4 460	31%
	TOTAL	2 468	8 138	1 237	2 181	209	14 234	100%
	%	17%	57%	9%	15%	1%	100%	

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

Nombre de franchissements de la passerelle (hors jours de spectacle à la Scène Digitale)

Générateur / Destination en lien avec la gare ou locale		Franchissements en lien avec la gare du Pont de Rungis vers/depuis…			Franchissements en lien avec une destination locale		TOTAL	%
		RER C	Metro L14	Bus et BHNS	A pied	A vélo		
Population de la zone du Senia	Lot A	739	2 437	370	1 139	99	4 785	34%
	Lot B	0	0	0	0	0	0	0%
	Lot C	164	542	82	254	22	1 065	7%
	Lot D	/			183	16	199	1%
	Lot G				216	19	235	2%
	Lot F				219	19	238	2%
Emploi de la zone du Senia	Lot A	56	185	28	6	1	277	2%
	Lot B	329	1 084	165	38	8	1 624	11%
	Lot C	113	371	56	13	3	556	4%
	Lot D	/			111	22	133	1%
	Lot G				2	0	2	0%
	Lot F				0	0	0	0%
P+R	P+R	138	454	69	/		660	7%
	TOTAL	1 539	5 074	771	2 181	209	9 774	100%
	%	11%	36%	5%	15%	1%	69%	

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

5. EVALUATION DE LA LARGEUR DE LA PASSERELLE

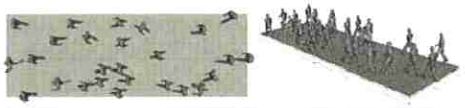
La passerelle a pour objectif de permettre aux piétons et cyclistes de franchir les voies ferrées séparant la zone du Sénia. Ses dimensions devront permettre d'accueillir les flux dans de bonnes conditions aux heures d'affluence maximale. Dimensionner la passerelle d'un point de vue trafic revient à déterminer sa largeur telle que sa capacité puisse absorber la demande aux périodes les plus chargées de la journée.

Il conviendra dans un premier temps de déterminer la capacité théorique d'une passerelle en fonction de la largeur de la section. Ensuite, l'estimation de la répartition du volume mettra en évidence les pics journaliers de demande. Il sera possible d'en déduire la largeur de la section à réserver aux piétons.

NB : cette évaluation constitue une première approche. Une étude plus complète serait nécessaire pour se prononcer sur des dimensions plus précises : analyse dynamique, émergence des flux en sortie de gare, positionnement des entrées/sorties de la salle,…

5.1. CAPACITE THEORIQUE D'UNE PASSERELLE

D'après les niveaux de service de Fruin, la densité d'occupation pour les piétons dans un espace peut être classée en 6 classes allant de A (excellent niveau de service) à F (très mauvais niveau de service). Chaque classe est reliée à un taux d'occupation de la surface en nombre de personnes par m2.

Niveau de service	m²/pers (pers/m²)	Condition de progression	Illustration de la situation
A (excellent)	**> 3,2** (< 0,3)	- Libre choix de la vitesse - Dépassements libres - Collisions improbables - Mouvements totalement libres	
B	**2,3 à 3,2** (0,3 à 0,43)	- Libre choix de vitesse - Déplacements faciles - Conflits facilement évitables (lors des croisements et des changements de direction)	
C	**1,4 à 2,3** (0,43 à 0,71)	- Possibilité de déplacement à vitesse normale - Léger encombrement - Quelques restrictions pour le déplacement - Léger risque de collision obligeant à adapter la vitesse et la trajectoire	
D	**0,9 à 1,4** (0,71 à 1,1)	- Vitesse réduite et contrainte - Dépassements difficiles - Changements de direction difficiles occasionnant des conflits de flux - Nécessité d'adapter la vitesse et la trajectoire pour progresser de manière raisonnable	
E	**0,4 à 0,9** (1,1 à 2,5)	- Vitesse de déplacement réduite (démarche irrégulière, arrêts fréquents) - Dépassements quasiment impossibles - Changements de direction très difficiles - Collisions fortement probables	
F (très mauvais)	**< 0,4** (> 2,5)	- Vitesse très réduite (piétinement) - Dépassements impossibles - Contact inévitable entre les personnes - Croisements ou demi-tours virtuellement impossibles	

Les six niveaux de service de Fruin

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

D'après les hypothèses :

- les piétons observent une distance avec les autres usagers égale à la racine carrée de la densité (1m pour une densité de 1 pers./m2 par exemple)
- les piétons progressent à une vitesse moyenne de 1m/sec (3,6 km/h) pour les niveaux A à C ; la vitesse est réduite de 15% pour le niveau D, 30% pour le E et 50% pour le F

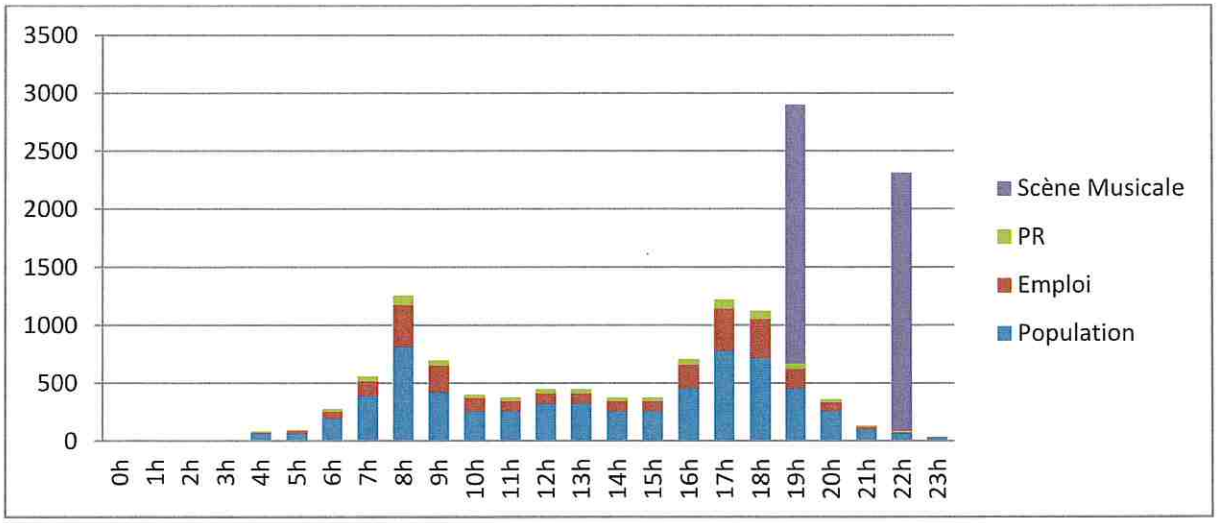
→ la passerelle permet un débit estimé moyen pour un mètre de section de :

- 19 pers/min pour le niveau A
- 22 pers/min pour le niveau B
- 32 pers/min pour le niveau C
- 44 pers/min pour le niveau D
- 64 pers/min pour le niveau E
- 75 pers/min pour le niveau G

5.2. REPARTITION HORAIRE DE LA CHARGE SUR LA PASSERELLE PAR TYPE DE FLUX

Nous avons vu que les types de flux intéressés par le franchissement de la passerelle du Senia sont :

- La population de la zone du Sénia : il a été évalué à 6520 le nombre de franchissements quotidiens de la passerelle par la population. Ces franchissements se concentreront majoritairement durant les heures de pointe du matin (en rabattement vers la gare) et du soir (diffusion depuis la gare). L'heure de pointe du matin devrait représenter environ 13% des passages de la journée, soit un peu moins d'un millier entre 8h et 9h.
- Les salariés de la zone du Sénia : le nombre de franchissements dus à l'emploi est de 2600 environ par jour. Comme pour la population, les pics en heure de pointe sont marqués. Les directions sont en revanche opposées : les salariés emprunteront la passerelle dans le sens sud-nord le matin et inversement le soir.
- Les usagers du parking-relai : sur les 660 passages quotidiens, une fréquentation maximale de 100 personnes à l'HPM est prévue, essentiellement dans le sens nord-sud le matin et inversement le soir
- Les spectateurs de la Scène Digitale : lorsque les spectacles se produiront à guichet fermé, le nombre de franchissements estimés est de 4460 par spectacle. Dans l'heure précédent le spectacle et celle la suivant, on peut donc s'attendre à 2230 passages sur la passerelle.



Evaluation de la répartition des passages sur la passerelle selon l'heure. Hypothèse d'un spectacle à 20h d'une durée de 2h

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

Si la population est le type de flux générant le plus de passage sur la passerelle au cours de la journée, les entrées et les sorties de la salle de spectacle La Scène Digitale représentent les flux les plus concentrés. En effet, ces flux se répartissent sur une période relativement courte estimée à une heure pour les arrivées et 20min pour les sorties.

L'usage de la passerelle par la population, les salariés et les utilisateurs du parking-relai sera davantage lissé sur la journée. En HPM et HPS, la fréquentation pourra alors atteindre lors de ces pics près de 1500 passages / heure.

5.3. CALCUL DE LA LARGEUR DE LA PASSERELLE SELON LE NIVEAU DE SERVICE

La période correspondant à la sortie de la salle de spectacle représente le créneau horaire dimensionnant pour l'infrastructure : la densité piétonne y sera maximale.

On suppose que les franchissements se répartiront sur 20 min environ, soit l'équivalent d'une densité moyenne de 6700 piétons/h. En supposant que cette densité n'est pas strictement uniforme, il est appliqué un coefficient de 1/50 pour le passage d'heure en minute - au lieu de 1/60 pour une répartition uniforme - afin de prendre en compte l'aspect aléatoire des arrivées. Ainsi, la densité maximale de la passerelle au cours de la journée sera de 135 piétons/min dans le sens nord-sud (rabattement vers la gare) les jours de spectacle.

On en déduit la largeur théorique de la passerelle selon le niveau de service lors des rabattements vers la gare depuis la salle les soirs de spectacle :

Niveau de service (Fruin)	Largeur (m)
A	7.1
B	6.1
C	4.1
D	3.0
E	2.1
F	1.8

5.4. SYNTHESE SUR LA LARGEUR DE LA PASSERELLE

La demande maximale vers la passerelle aura lieu lors des sorties de la salle de spectacle La Scène Digitale, lorsque les piétons l'emprunteront en rabattement vers la gare Pont-de-Rungis. La densité pourra alors atteindre 135 personnes par minute.

Les largeurs déduites des calculs sont acceptables pour le passage des PMR (minimum de 1,8m pour un double-sens).

Le nombre de cyclistes est par ailleurs négligeable par rapport aux nombre de piétons.

Au final, la largeur de la passerelle dépend du niveau de service voulu. Le tableau suivant récapitule le niveau de service à différents moments de la journée selon la largeur de la section allouée :

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

Période la journée / Largeur de la section (m)	1,8	2,1	3	4,1	6,1
HPM	A	A	A	A	A
HPS	A	A	A	A	A
Entrée salle de spectacle	E	D	C	A	A
Sortie salle de spectacle	F	E	D	C	B
Autres périodes de la journée	A	A	A	A	A

Niveau de service selon la période de la journée et la largeur de la section

Ainsi, on pourrait envisager une largeur de 3m qui serait très satisfaisante tout au long de la journée et garantirait également un confort minimal les soirs de spectacle.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

CDVIA

INGENIERIE & MESURE DES DEPLACEMENTS

WWW.CDVIA.FR

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021

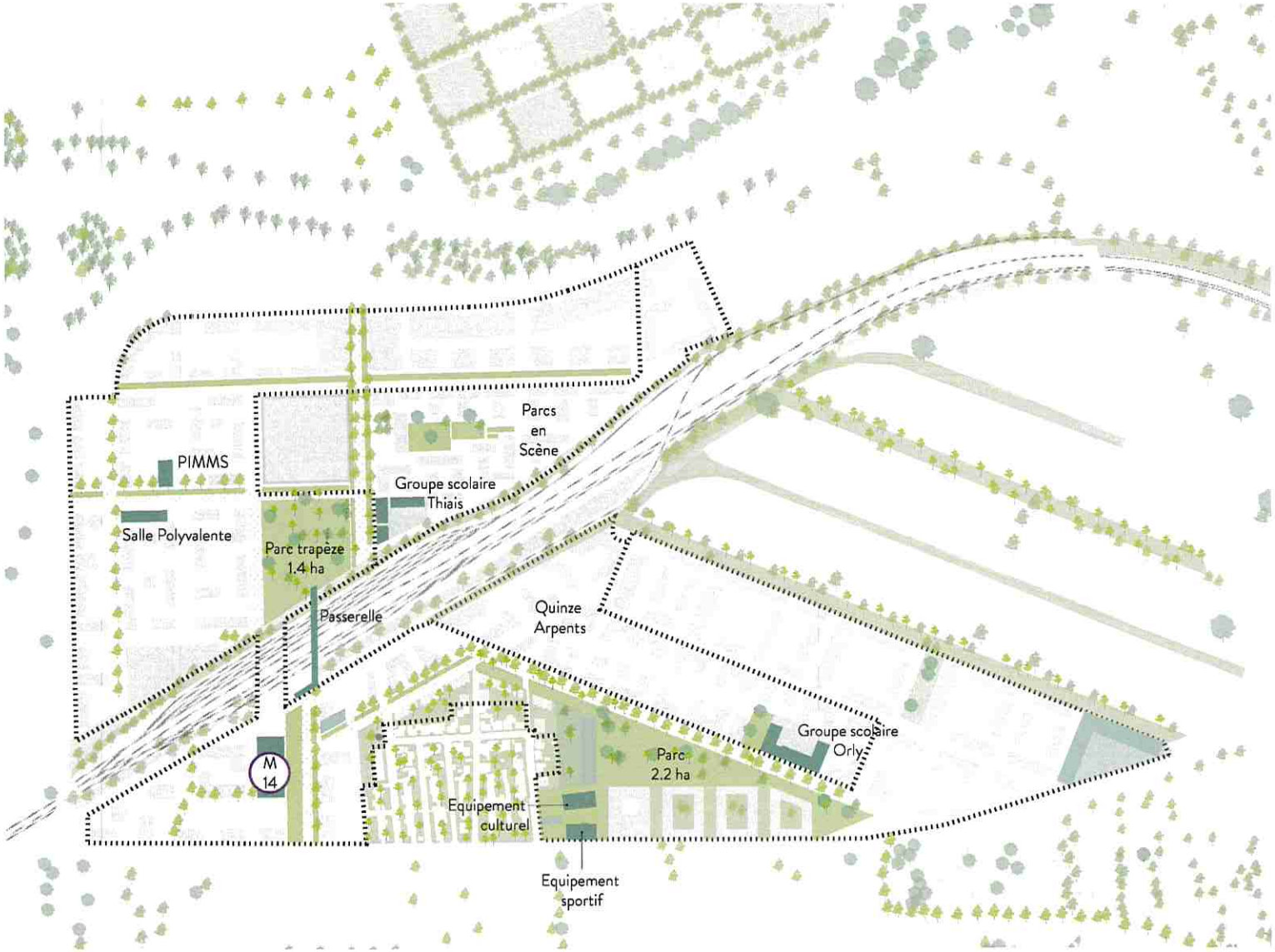
Annexe 3: Plan des équipements publics et de répartition des participations à leur financement

Equipement	Permis d'aménager considéré	Prix de revient (en €)	Participation Collectivités (€)	Participation Collectivités (en %)	Participation Aménageur (€)	Contribution Aménageur (en %)	Forme de la participation
Groupe scolaire Orly, dont:	Permis d'aménager 1	**16 156 388 €**	**4 080 000 €**	**25%**	**12 076 388 €**	**75%**	**numéraire + remise du terrain d'assiette**
Coût du foncier		*2 076 388 €*	*0 €*	*0%*	*2 076 388 €*	*100%*	*remise du terrain d'assiette*
Coût de réalisation de l'équipement		*14 080 000 €*	*4 080 000 €*	*29%*	*10 000 000 €*	*71%*	*numéraire*
Foncier travaux VRD Orly		**12 521 184 €**	**9 367 326 €**	**75%**	**3 153 858 €**	**25%**	**numéraire**
Equipement sportif Orly		**4 620 000 €**	**4 418 400 €**	**96%**	**201 600 €**	**4%**	**numéraire**
Equipement culturel Orly		**4 880 000 €**	**4 649 600 €**	**95%**	**230 400 €**	**5%**	**numéraire**
Groupe scolaire Thiais, dont:	Permis d'aménager 2	**7 881 800 €**	**0 €**	**0%**	**7 881 800 €**	**100%**	**numéraire + remise du terrain d'assiette**
Coût du foncier		*1 631 800 €*	*0 €*	*0%*	*1 631 800 €*	*100%*	*remise du terrain d'assiette*
Coût de réalisation de l'équipement		*6 250 000 €*	*0 €*	*0%*	*6 250 000 €*	*100%*	*numéraire*
Passerelle Thiais		**12 984 104 €**	**10 673 269 €**	**82%**	**2 310 835 €**	**18%**	**numéraire**
Foncier travaux VRD Thiais		**16 157 231 €**	**13 202 774 €**	**82%**	**2 954 457 €**	**18%**	**numéraire**
Salle polyvalente Thiais		**2 415 000 €**	**2 266 950 €**	**94%**	**148 050 €**	**6%**	**numéraire**
PIMMS Thiais		**1 380 000 €**	**1 279 200 €**	**93%**	**100 800 €**	**7%**	**numéraire**
TOTAL		**78 995 707 €**	**49 937 519 €**	**63%**	**29 058 188 €**	**37%**	**numéraire + remise des terrain d'assiettes groupes scolaires**

Collège		**28 015 330 €**	**28 015 330 €**	**100%**	**non visée par la présente convention de projet urbain partenarial**		

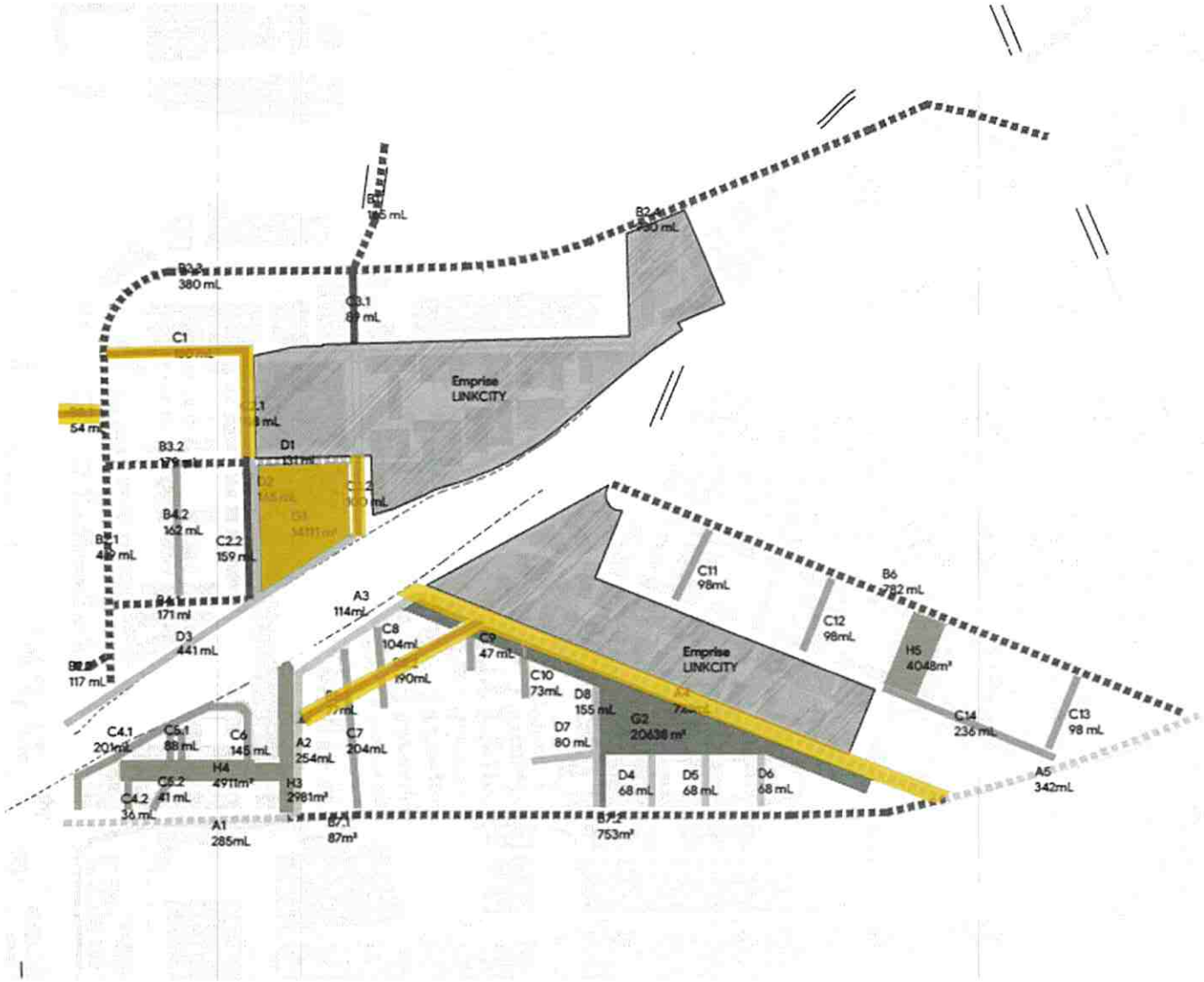
Sauf indication contraire, tous les montants sont indiqués hors taxes (HT)

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021



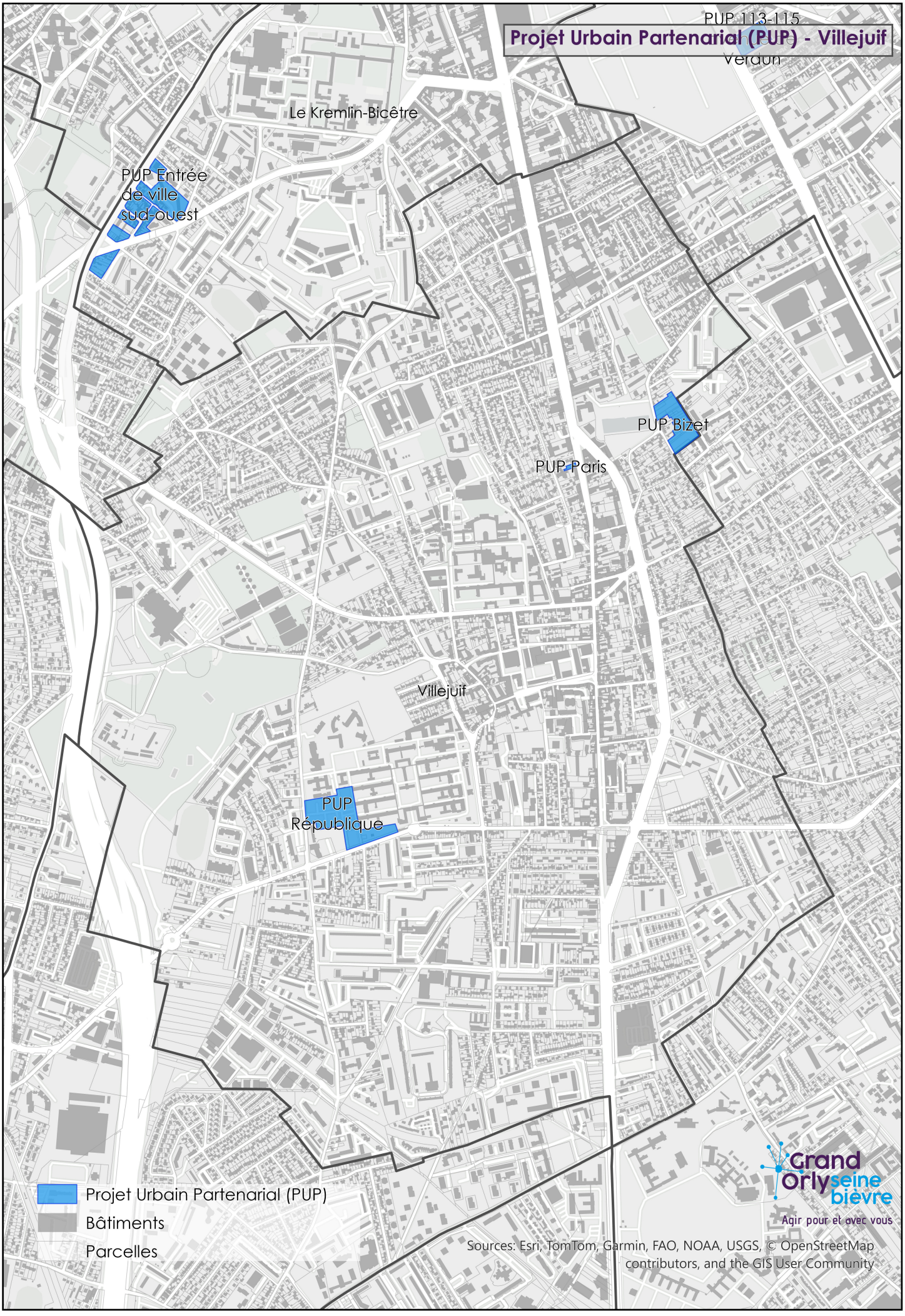
ÉQUIPEMENTS

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021



Voiries inscrites dans le projet urbain partenarial

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20211216-DURB2021657-DE
Date de télétransmission : 16/12/2021
Date de réception préfecture : 16/12/2021


PUP 113-115
Projet Urbain Partenarial (PUP) - Villejuif
Verdun
Le Kremlin-Bicêtre
PUP Entrée de ville sud-ouest
PUP Bizet
PUP Paris
Villejuif
PUP République
Projet Urbain Partenarial (PUP)
Bâtiments
Parcelles
Grand Orly seine bièvre
Agir pour et avec vous
Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société SCCV VILLEJUIF BIZET ou toute société qui lui serait substituée,

Représentée par M.

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société PICHET a été retenue dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » lancé par la Métropole du Grand Paris en 2016 pour l'aménagement du site dit des « terrains Bizet » sis 54 à 60 et 80 à 84 rue Bizet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées Q numéros 99, 100, 101, 102, 105, 109, 110, 114 à 119, 130, 131, 133, 135, 137, 139 et 141. La société SCCV VILLEJUIF BIZET (groupe PICHET) a déposé le permis de construire le 03 octobre 2018 sous le n° PC 94076 18 W 1071 pour la construction d'un ensemble immobilier de 137 logements en accession, 46 logements locatifs sociaux et une maison de la biodiversité pour une surface de plancher totale de 11 535 m², accompagnés de 179 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 54 à 60 et 78 à 84 rue Bizet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées Q numéros 99, 100, 101, 102, 105, 109, 110, 114 à 119, 130, 131, 133, 135, 137, 139 et 141, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe **1** à la présente convention.

Article 3 : Programme des équipements publics

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 H.T. soit 22 745 058 T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise

d'œuvre géotechnique, de maitrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet

La Société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) reconnait respectivement que les Equipements Publics sont utiles au Projet qu'elle développe et s'engage en conséquence à verser à la ville la fraction du coût prévisionnel de réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs utilisateurs des constructions objets de son Projet.

La participation consiste dans le versement d'une contribution financière (« Contribution Financière »), et en la cession d'un terrain (« Cession de Terrain »). La Contribution Financière et la Cession de Terrain sont ci-après désignés ensemble la « Participation ».

1) Contribution financière

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée), il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 180 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 44 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 41,3 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 900 000 €.

En outre, ce projet entraine également une contribution financière due au raccordement et à l'extension nécessaire du réseau électrique. Selon le devis ENEDIS, transmis dans le cadre de l'instruction du permis de construire, cette somme est estimée à 33 360,52 € HT.

2) Cession de terrain

Considérant la nécessité de prévoir une sente piétonne entre la rue Bizet et le sentier Émile Zola, la société cédera à la commune une bande de terrain, d'une superficie d'environ 350 m² environ, tel que figuré au plan joint en annexe. Pour les besoins de l'acte notarié, les frais de mutation seront calculés sur la base de la valeur réelle du terrain qui sera estimé par France Domaine.

Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux prévue en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP

Le paiement de la participation (900 000 € au titre de la participation pour la construction d'un groupe scolaire et la participation de 33 360,52 € HT au titre du raccordement et de l'extension du réseau électrique) sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC), et une fois le permis de construire devenu définitif, purgé de tout recours et retrait.

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

La cession du terrain sera réalisée dans le cadre d'un acte notarié entre la société et la ville dans les conditions qui seront définies conjointement.

Article 8 : Garanties conventionnelles

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) dans un délai de 3 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 12 : Avenants

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 13 : Bonne exécution

Les parties veilleront à se tenir mutuellement informées dans les meilleurs délais, de tout élément pouvant avoir une incidence sur l'exécution de la présente convention.

Fait à Villejuif, Le 11/12/18

En trois exemplaires originaux

Pour la Société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée)

Monsieur L'HOTELLIER

SCCV VILLEJUIF BIZET
Siège Social : 20/24 AV. DE CANTERANNE
33608 PESSAC CEDEX
Tél. : 05 56 07 47 00
Fax : 05 56 07 47 01
N° SIRET : 851 363 242 00013
N° APE : 4110 D

Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

MAIRIE DE VILLEJUIF (VAL-DE-MARNE)

Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Le Président, Michel LEPRETRE

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Article 9 : Application de la convention

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du M. décembre 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du 26 Mars ..... 2019.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaitre le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Article 10 : Condition corrélative de réalisation des présentes

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée), l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée), de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avéreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

Article 11 : Substitution

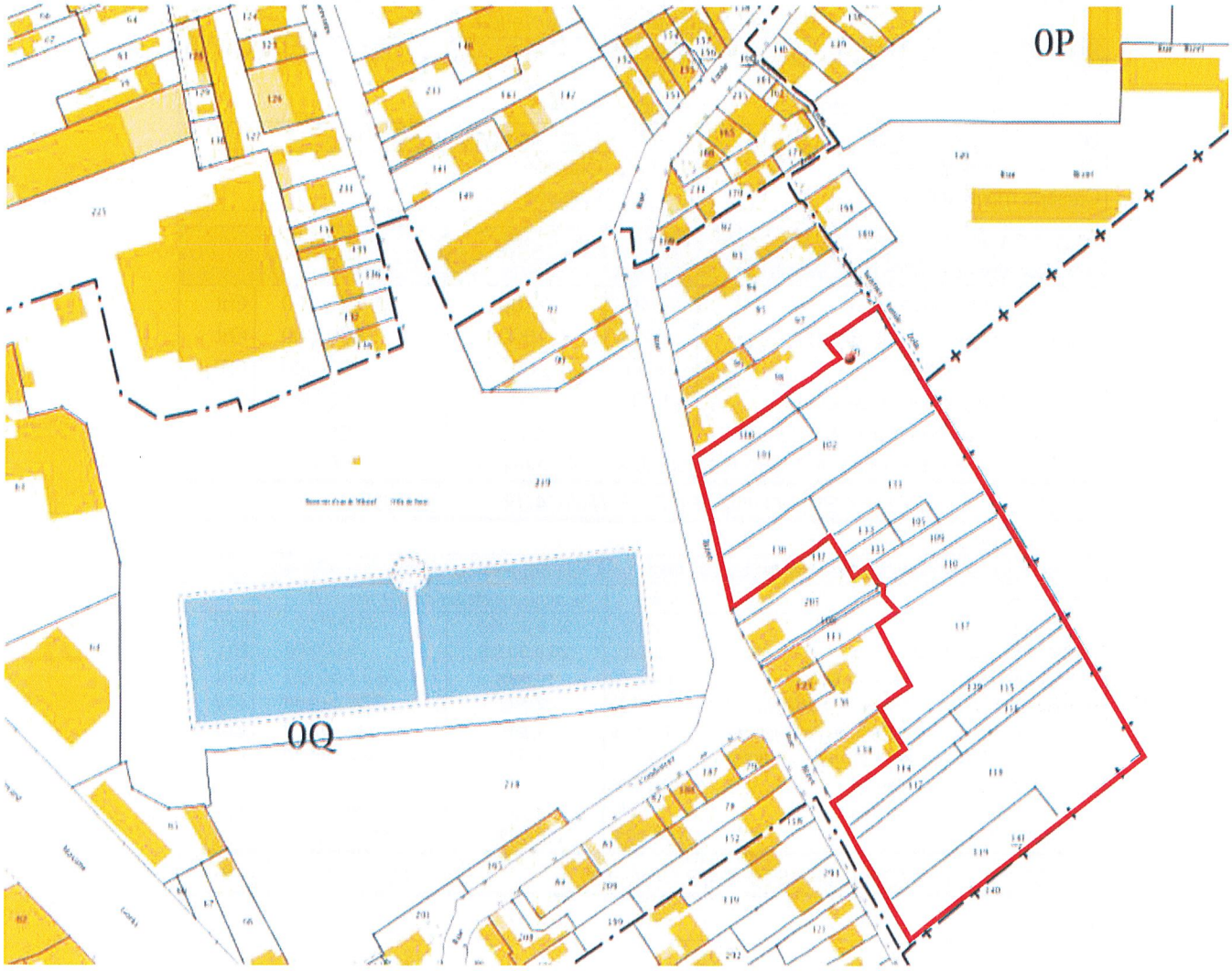
La société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

ANNEXE 1

Périmètre de la convention PUP
Projet 54 à 60 et 78 à 84 rue Bizet

Parcelles cadastrées

Q numéros 99, 100, 101, 102 105, 109, 110, 114 à 119, 130 131, 133, 135, 137, 139 et 141



ANNEXE 2

Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE
Site "LES RESERVOIRS"

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015 — EDITION 22/05/15 v.3

ESTIMATION DÛ COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION
Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Batiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totau x €	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 366 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€111
Parvis + Aires de service et vu!	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain demi. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carriére, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELEL DES TRAVAUX			12 836 600	el1T

Pour information

***ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS** (en % du coût travaux ht)*				
Prestations	*écart*	*% moyen indicatif du cojt travx HT*		
Etudec de col	Forfait	*30 à 40 Ke*	*35 000,00*	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	*20 à 30 K£*	*25 000,00*	fht
*Maitrise drœuvre (architecte 4- **SET**)*	*8 à12 %*	*10,00%*	*1 283 660,00*	€ht
Chantier /Ordonnanct Pilotage Coordinat.(OPC)	*2 à 4 %*	***2,50%***	*320 915,00*	*€ht*
Contrôle Technique- B.0 (Bureau de Contrôle)	***1 à 2 %***	***1,50%***	*192 549,00*	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	*1 à 2 %*	*1,50%*	*192 549,00*	€ht
Conduite opération ou Mandat	*2 à 5 %*	—	—	
Accurance Dommage Ouvrage	*1 15 %*	*2,00%*	*256 732,00*	€ht
Aléas, imprévus ,	*h? à 20%*	*10,00%*	*1 283 660,00*	*eht*
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS			*3 555 065,00 €*	*€ht*

RECAPIWLATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	*12 836 600,00 e*	*HT*
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	*3 555 065,00 €*	*HT*
ACQUISITION FONCIERE	*2 062 550,00 €*	*HT*
AM ENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	*500 000,00 e*	*HT*
I ENEMBLE HT	*18 954 **215,00 €***	*HT*
TVA à 20 .%	*3 790 843,00 e*	
ENSEMBLE 7TC	***22 745 058.00 €***	***TTC I***

Philippe Monnot programrniste - 22 mai 2015

ANNEXE 3

Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'oeuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'oeuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1' semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation	Juillet 2017 à Juin 2019

Avenant à la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ; R. 332-25-1 à R. 332-25-3 du Code de l'Urbanisme

Avenant à la Convention de Projet Urbain Partenarial

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, le présent avenant est conclu entre :

La société SCCV VILLEJUIF BIZET ou toute société qui lui serait substituée,

Représentée par ~~Mme Caroline POPOT~~ M. Jean David FERNANDES

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Vice-Président du Conseil Départemental, Monsieur Pierre GARZON

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

Préambule :

Le onze décembre 2018 a été signée entre les parties sus-indiquées, une convention de projet urbain partenarial, cependant l'affichage de la convention n'est intervenue qu'après la délivrance du permis de construire.

Le Code de l'Urbanisme précise dans son article R. 332-25-3 précise que l'exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement, prend effet à la date la plus tardive entre l'affichage et la signature de la convention de PUP et la publication au recueil des actes administratifs.

En conséquence de l'affichage de la convention après la délivrance du permis de construire, la part communale de la Taxe d'Aménagement ne peut être exonérée, ce qui conduit le contractant, porteur du projet immobilier, à devoir s'acquitter de cette part communale et du montant du PUP.

Afin de régulariser cette situation, il a été convenu avec les services de l'Etat, que ledit contractant s'acquitterait de la part communale de la Taxe d'Aménagement, et du montant du PUP moins le montant de ladite part communale.

Considérant que la part communale telle qu'elle a été acquittée s'élève à 302 646 € et le PUP à 900 000 €, le solde à régler à la ville s'établit à 597 354 €.

Article 1 :

Le présent avenant vient en complément de la convention de Projet Urbain Partenarial signée entre les parties sus-indiquées le 11 décembre 2018, il porte sur la contribution financière et la part communale de la Taxe d'Aménagement. Les autres dispositions restent inchangées.

Article 2 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet :

Considérant la non-exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement, le montant de l'apport conventionnel du projet à l'effort d'équipement est ramené à 597 354 € (cinq cent quatre-vingt-dix-sept mille trois cent cinquante-quatre euros).

Article 3 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement :

Considérant ce qui est exposé ci-avant, la part communale de la Taxe d'Aménagement ne donne pas lieu à exonération.

Fait à Villejuif, Le 10/11/2021

En trois exemplaires originaux

Pour la Société SCCV VILLEJUIF BIZET

~~Mme Caroline POPOT~~ Mr John David FERNANDES

SCCV VILLEJUIF BIZET
Siège Social : 20/24 AV. DE LA PANTERANNE
33608 PESSAC CEDEX
Tél. : 05 56 07 47 00
Fax : 05 56 07 47 01
N° SIRET : 851 363 242 00013
N° APE : 4110 D

Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF

Le Maire, Pierre GARZON

Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Le Président, Michel LEPRETRE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société BELDEMEURE (ou toute société qui lui serait substituée), dont le siège social est 21 rue de Fécamp – 75012 Paris, représentée par M. Bruno ECKO JOJO.

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société BELDEMEURE a déposé un permis de construire, le 20 juin 2018 sous le n° PC 94076 18 W 1046, pour un projet immobilier situé 112/114 avenue de Paris, sur les parcelles cadastrées Q 41 et 223 (anciennement Q39). Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 21 logements en accession pour une surface de plancher totale de 1 140 m², accompagnés de 21 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société BELDEMEURE a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société BELDEMEURE d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 112/114 avenue de Paris, sur les parcelles cadastrées Q 41 et 223 (anciennement Q39), cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe **1** à la présente convention.

Article 3 : Programme des équipements publics

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maitrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.

Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société BELDEMEURE, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société BELDEMEURE est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 21 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à 5 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 42,4 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 105 000 €.

Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP

Le paiement de la participation d'un montant de 105 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

Article 8 : Garanties conventionnelles

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société BELDEMEURE dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 9 : Application de la convention

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du ..... 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaitre le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Article 10 : Condition corrélative de réalisation des présentes

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société BELDEMEURE, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société BELDEMEURE, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avéreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des

délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société BELDEMEURE devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

Article 11 : Substitution

La société BELDEMEURE aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

Article 12 : Avenants

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif, Le 19 DEC. 2018

En trois exemplaires originaux

Pour la Société BELDEMEURE

Monsieur Bruno ECKO JOJO

Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Le Président, Michel LEPRETRE

ANNEXE 1

Périmètre de la convention PUP

Projet 112/114 avenue de Paris

Parcelles cadastrées Q 41 et 223



ANNEXE 2

Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE
Site "LES RESERVOIRS"

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015 — **EDITION 22/05/15 v.3**

ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION
Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELEL DES TRAVAUX			12 836 600	€HT

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	*écart*	*% moyen indicatif du coût travx HT*		
Etudes de sol	Forfait	*30 à 40 K€*	*35 000,00*	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	*20 à 30 K€*	*25 000,00*	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET)	*8 à12 %*	*10,00%*	*1 283 660,00*	€ht
Chantier /Ordonnanct Pilotage Coordinat.(OPC)	*2 à 4 %*	*2,50%*	*320 915,00*	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	*1 à 2 %*	*1,50%*	*192 549,00*	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	*1 à 2 %*	*1,50%*	*192 549,00*	€ht
Conduite opération ou Mandat	*2 à 5 %*	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	*1 à 5 %*	*2,00%*	*256 732,00*	€ht
Aléas, imprévus ,	*10 à 20%*	*10,00%*	*1 283 660,00*	€ht
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS			*3 555 065,00 €*	€ht

RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	*12 836 600,00 €*	*HT*
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	*3 555 065,00 €*	*HT*
ACQUISITION FONCIERE	*2 062 550,00 €*	*HT*
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	*500 000,00 €*	*HT*
ENEMBLE HT	***18 954 215,00 €***	*HT*
TVA à 20 %	*3 790 843,00 €*	
ENSEMBLE TTC	***22 745 058,00 €***	*TTC*

Philippe Monnot programmiste - 22 mai 2015

ANNEXE 3

Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1' semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation	Juillet 2017 à Juin 2019

Avenant à la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ; R. 332-25-1 à R. 332-25-3 du Code de l'Urbanisme

Avenant à la Convention de Projet Urbain Partenarial

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, le présent avenant est conclu entre :

La société SCCV VILLEJUIF BIZET ou toute société qui lui serait substituée,

Représentée par ~~Mme Caroline POPOT~~ M. Jean David FERNANDES

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Vice-Président du Conseil Départemental, Monsieur Pierre GARZON

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

Préambule :

Le onze décembre 2018 a été signée entre les parties sus-indiquées, une convention de projet urbain partenarial, cependant l'affichage de la convention n'est intervenue qu'après la délivrance du permis de construire.

Le Code de l'Urbanisme précise dans son article R. 332-25-3 précise que l'exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement, prend effet à la date la plus tardive entre l'affichage et la signature de la convention de PUP et la publication au recueil des actes administratifs.

En conséquence de l'affichage de la convention après la délivrance du permis de construire, la part communale de la Taxe d'Aménagement ne peut être exonérée, ce qui conduit le contractant, porteur du projet immobilier, à devoir s'acquitter de cette part communale et du montant du PUP.

Afin de régulariser cette situation, il a été convenu avec les services de l'Etat, que ledit contractant s'acquitterait de la part communale de la Taxe d'Aménagement, et du montant du PUP moins le montant de ladite part communale.

Considérant que la part communale telle qu'elle a été acquittée s'élève à 302 646 € et le PUP à 900 000 €, le solde à régler à la ville s'établit à 597 354 €.

Article 1 :

Le présent avenant vient en complément de la convention de Projet Urbain Partenarial signée entre les parties sus-indiquées le 11 décembre 2018, il porte sur la contribution financière et la part communale de la Taxe d'Aménagement. Les autres dispositions restent inchangées.

Article 2 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet :

Considérant la non-exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement, le montant de l'apport conventionnel du projet à l'effort d'équipement est ramené à 597 354 € (cinq cent quatre-vingt-dix-sept mille trois cent cinquante-quatre euros).

Article 3 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement :

Considérant ce qui est exposé ci-avant, la part communale de la Taxe d'Aménagement ne donne pas lieu à exonération.

Fait à Villejuif, Le 10/11/2021

En trois exemplaires originaux

Pour la Société SCCV VILLEJUIF BIZET

~~Mme Caroline POPOT~~ Mr John David FERNANDES

SCCV VILLEJUIF BIZET
Siège Social : 20/24 AV. DE LA PANTERANNE
33608 PESSAC CEDEX
Tél. : 05 56 07 47 00
Fax : 05 56 07 47 01
N° SIRET : 851 363 242 00013
N° APE : 4110 D

Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF

Le Maire, Pierre GARZON

Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Le Président, Michel LEPRETRE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL ou toute société qui lui serait substituée, représentée par M. Rémi VIAL-COLLET

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population. De plus, la construction de logements implique un besoin d'équipements communs complémentaires. L'analyse du quartier montre la nécessité de la réalisation d'un gymnase.

Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL a déposé un permis de construire, le 21 décembre 2016 sous le n° PC 94076 16 W 1083, pour un projet immobilier situé 54 avenue

de la République, sur la parcelle cadastrée AC 27. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 552 logements accession, sociaux et étudiants, un espace de co-working, pour une surface de plancher totale de 31 969 m², accompagnés de 553 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires et d'équipements sportifs.

Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 54 avenue de la République à Villejuif, sur la parcelle cadastrée AC 27, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe **1** à la présente convention.

Article 3 : Programme des équipements publics

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 H.T. soit 22 745 058 T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maitrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

La ville a également décidé de réaliser un gymnase, les équipements sportifs actuels n'étant plus suffisants dans le quartier. Les études sont en cours et le cout global de réalisation d'un tel équipement est estimé à 5 000 000 €HT.

Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet

La Société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL reconnait respectivement que les Equipements Publics sont utiles au Projet qu'elle développe et s'engage en conséquence à verser à la ville la fraction du coût prévisionnel de réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs utilisateurs des constructions objets de son Projet.

La participation consiste en la cession d'un terrain (« Cession de Terrain ») et dans le versement d'une contribution financière (« Contribution Financière »), (la Cession de Terrain et la Contribution Financière sont ci-après désignés ensemble la « Participation »).

1) Contribution financière

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 552 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 132 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 10.22 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 5 866 311 €.

En outre, ce projet entraine également une contribution financière due au raccordement et à l'extension nécessaire du réseau électrique. Selon le devis ENEDIS, transmis dans le cadre de l'instruction du permis de construire, cette somme est estimée à 8 848 euros HT.

2) Cession de terrain

Considérant qu'un gymnase est nécessaire pour une tranche de population de 10 000 habitants, soit un cout de 500 € par habitant, l'apport consécutif à l'opération est estimé à

environ 552 000 euros (2 habitants par logement, soit 1 104 habitants au total pour l'opération).

La société cédera à la commune le terrain, cadastré AC 27p6, sis au 54 avenue de la République à VILLEJUIF, d'une superficie de 1 753 m² environ, tel que figuré au plan joint en annexe. Le futur gymnase se développera sur ce foncier. Pour les besoins de l'acte notarié, les frais de mutation seront calculés sur la base de la valeur réelle du terrain estimé à 560 000 euros par France Domaine.

Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux prévue en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP

Le paiement de la participation (5 866 311 € au titre de la participation pour la construction d'un groupe scolaire et 8 848 €HT au titre du raccordement et de l'extension du réseau électrique) sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC), et une fois le permis de construire PC 94076 16 W 1083 devenu définitif, purgé de tout recours et retrait.

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

La cession du terrain sera réalisée dans le cadre d'un acte notarié entre la société et la ville dans les conditions qui seront définies conjointement.

Article 8 : Garanties conventionnelles

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL dans un délai de 6 mois à compter de

sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 9 : Application de la convention

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 05 juillet 2017.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaitre le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Article 10 : Condition corrélative de réalisation des présentes

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avéreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

Article 11 : Substitution

La société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

Article 12 : Avenants

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le 10 JUIL. 2017

En trois exemplaires originaux

Signature

Pour la Société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL

Monsieur Rémi VIAL-COLLET

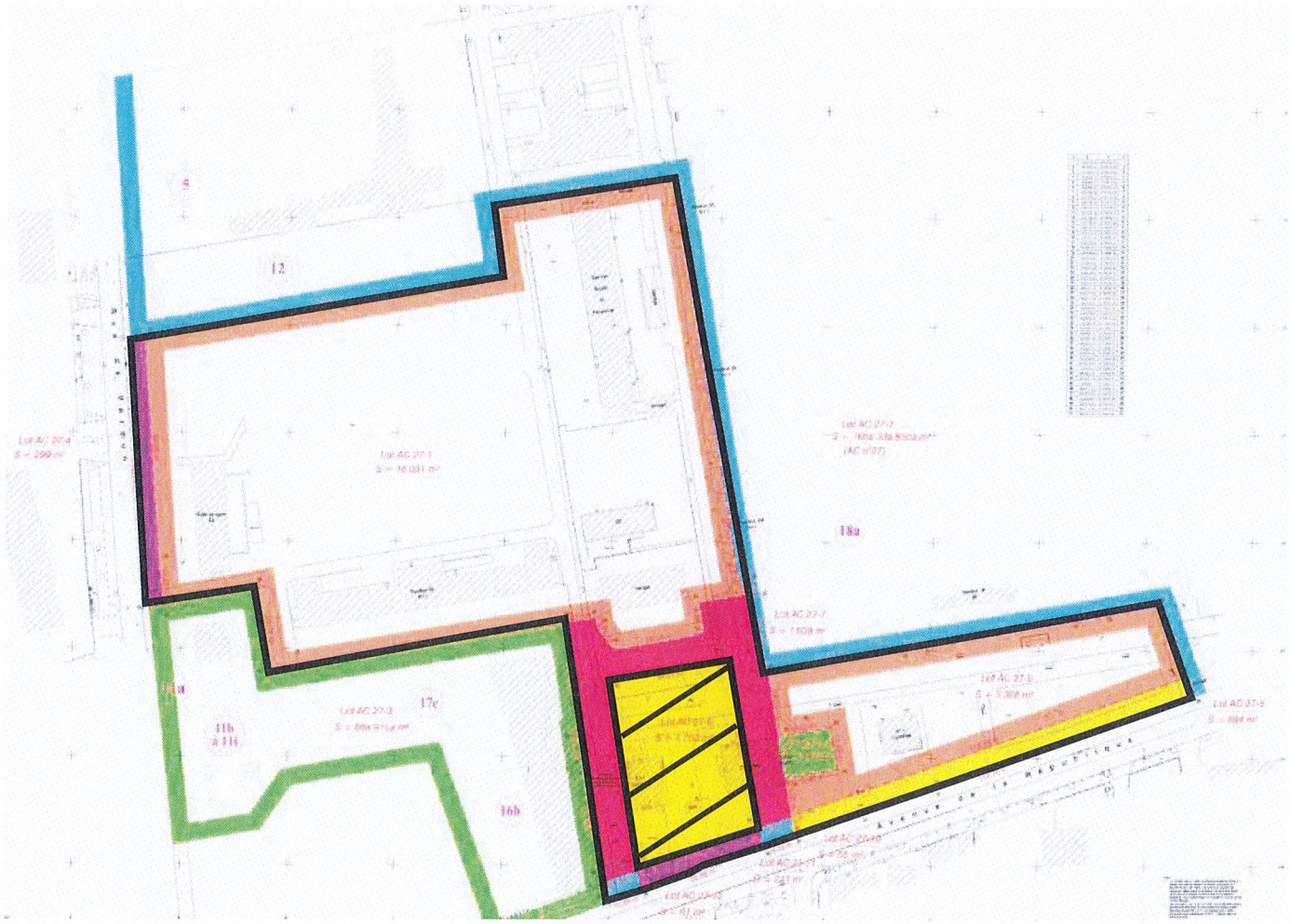
Pour la Commune de Villejuif

Le Maire, Franck LE BOHELLEC

ANNEXE 1

Périmètre de la convention PUP
Projet 54 avenue de la République

Parcelle cadastrée AC n° 27



Périmètre du projet objet du PUP

Emprise terrain cédé : cadastré AC 27p6 pour une surface de 1 753 m²

ANNEXE 2

Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE
Site "LES RESERVOIRS"
ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

ESTIMATION DÛ COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION *Phase : Etude de programmation*		
Principales données	*Surfaces*	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Batiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totau x €	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 366 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€111
Parvis + Aires de service et vu!	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain demi. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carriére, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELEL DES TRAVAUX			12 836 600	el·1T

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS** (en % **du coût travaux ht)				
Prestations	*écart*	*% moyen indicatif du cojt travx HT*		
Etudec de col	Forfait	*30 à 40 Ke*	*35 000,00*	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	*20 à 30 K£*	*25 000,00*	fht
*Maitrise drœuvre (architecte 4- **SET**)*	*8 à12 %*	*10,00%*	*1 283 660,00*	€ht
Chantier /Ordonnanct Pilotage Coordinat.(OPC)	*2 à 4 %*	***2,50%***	*320 915,00*	*€ht*
Contrôle Technique- B.0 (Bureau de Contrôle)	***1 à 2 %***	***1,50%***	*192 549,00*	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	*1 à 2 %*	*1,50%*	*192 549,00*	€ht
Conduite opération ou Mandat	*2 à 5 %*	—	—	
Accurance Dommage Ouvrage	*1 15 %*	*2,00%*	*256 732,00*	€ht
Aléas, imprévus ,	*h? à 20%*	*10,00%*	*1 283 660,00*	*eht*
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS			*3 555 065,00 €*	*€ht*

RECAPIWLATIF

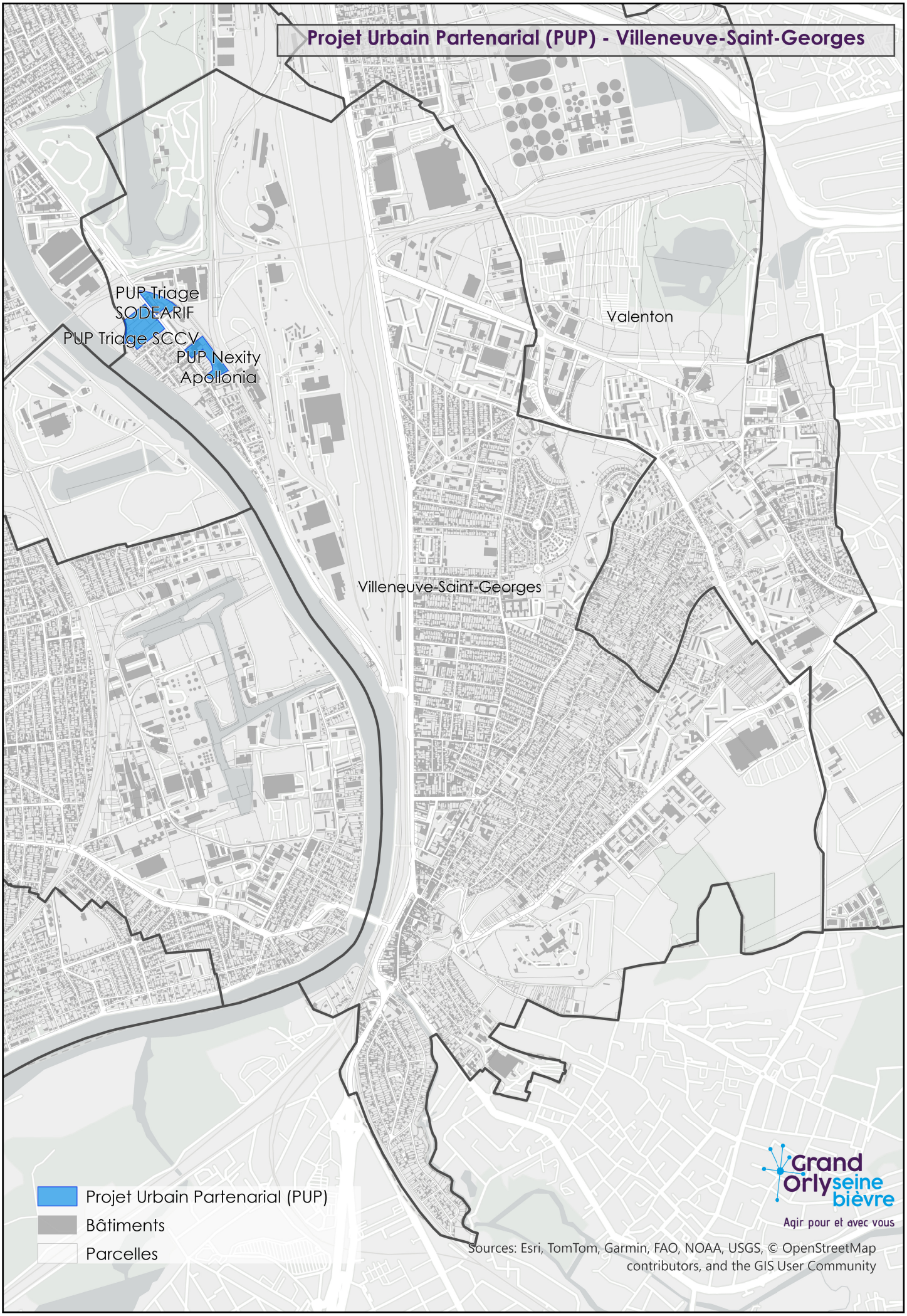
ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	*12 836 600,00 e*	*HT*
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	*3 555 065,00 €*	*HT*
ACQUISITION FONCIERE	*2 062 550,00 €*	*HT*
AM ENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET	*500 000,00 e*	*HT*
I ENEMBLE HT	*18 954 **215,00 €***	*HT*
TVA à 20 .%	*3 790 843,00 e*	
ENSEMBLE 7TC	***22 745 058.00 €***	*TTC I*

ANNEXE 3

Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'oeuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'oeuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1' semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation	Juillet 2017 à Juin 2019

Projet Urbain Partenarial (PUP) - Villeneuve-Saint-Georges



DELIBERATION N° 15.6.19

Urbanisme, aménagement, commerces et activités économiques - Urbanisme
Approbation de conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) à intervenir avec SADEV 94, SODEARIF et NEXITY pour la réalisation d'opérations de logements sur le quartier de Triage

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 332-11-3,

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion notamment son article 43 qui insère au Code de l'urbanisme un article L. 332-11-3 ainsi rédigé « Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements »,

Vu les projets de conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) ci-annexés à intervenir avec SADEV 94, SODEARIF et NEXITY,

Considérant que la commune a engagé le projet de requalification du quartier de Triage sur la base d'objectifs définis suite à la concertation menée auprès des habitants et à l'appel à idées réalisé par deux agences d'urbanisme en 2013 et que ce projet est mis en œuvre dans le cadre d'une démarche d'urbanisme négocié fondée sur un partenariat avec les opérateurs intéressés au projet : SADEV 94, SODEARIF et NEXITY.

Considérant que SADEV 94 va réaliser un programme d'environ de logements et d'équipements publics sur un terrain sis 119 avenue de Choisy (anciennement Européenne Food), que SODEARIF va réaliser un programme de logements sur un terrain sis 96 avenue de Choisy (actuellement en friche), et que NEXITY va réaliser un programme de logements et de commerces de proximité sur plusieurs secteurs du quartier,

Considérant que le dispositif prévu par la loi susvisée permet la conclusion d'un PUP prévoyant la prise en charge financière d'équipements publics par les constructeurs ou les aménageurs, nécessaires aux futurs usagers,

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20151203-15-6-19-DE
Date de télétransmission : 08/12/2015
Date de réception préfecture : 08/12/2015

Considérant qu'il convient de faire participer les opérateurs à l'extension des écoles Paul Bert à Triage, rendue nécessaire pour accueillir les enfants des nouvelles familles arrivant sur le quartier,

Considérant que le montant du PUP est de 4.000 € par logement et qu'il participera au financement de l'extension des écoles existantes sur le quartier,

Considérant qu'en vertu de l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre du PUP seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement,

DELIBERE

Par 26 voix pour,
Birol BIYIK, Michel FAISSE, Pierre MAILLOCHON, Marie-Christine PEYNOT, Philippe GAUDIN, Dominique JOLY, Anastasia MARIE DE FICQUELMONT ayant voté contre.

Article 1 : Approuve le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à intervenir avec SADEV 94 pour un programme d'environ 190 logements situé 119 avenue de Choisy, d'un montant total de 760 000 €.

Article 2 : Approuve le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à intervenir avec SODEARIF pour un programme d'environ 83 logements situé 96 avenue de Choisy, d'un montant total de 332 000 €.

Article 3 : Approuve le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à intervenir avec NEXITY pour un programme d'environ 250 logements situé 28, 40, 53, 81 avenue de Choisy, d'un montant total de 1 000 000 €.

Article 4 : Autorise le Maire à signer les actes correspondants.

Madame la Maire,
Conseillère régionale d'Ile de France,

Sylvie ALTMAN

Pour Madame le Maire
et par délégation
Le Premier adjoint au maire
Daniel HENRY

MAIRIE DE VILLENEUVE-ST-GEORGES (94) - Direction Générale -

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20151203-15-6-19-DE
Date de télétransmission : 08/12/2015
Date de réception préfecture : 08/12/2015

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ

Villeneuve
Saint Georges

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
ANNEE 2015

6ème SÉANCE

CONSEIL MUNICIPAL

Madame le Maire soussignée
certifie que le compte rendu
de la présente délibération
a été affiché dans les délais légaux

Madame le Maire,

Pour Madame le Maire
et par délégation
Le Premier adjoint au Maire
Daniel HENRY

SÉANCE DU 3 DECEMBRE 2015

L'an deux mille quinze, le 3 décembre, les membres du Conseil municipal de la Commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, se sont réunis à 19h30 à la salle Malraux, 2 allée Henri Matisse, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément à l'article L.2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ETAIENT PRÉSENTS

Daniel HENRY, Elsa BARDEAUX, Sylvie RICHETON, Charles KNOPFER (du point n°1 au point n°10 puis du point n°17 au point n°20), Yannick PILATTE, Guillaume POIRET, Nathalie DINNER, Christian JONCRET, Bénédicte BOUSSON JANEAU, Marema GAYE, Jean-Pierre DAVIDE, Marc THIBERVILLE, Soazic DEBBACHE, Mariam DOUMBIA, Birol BIYIK, Alexandre BOYER, Insaf CHEBAANE, Julia MORO, Nadia BEN MOUSSA, Imen GUEDDA, Michel FAIISE, Pierre MAILLOCHON, Marie-Christine PEYNOT, Jean-Paul ESPINAR (jusqu'à l'appel nominal), Philippe GAUDIN, Dominique JOLY, Anastasia MARIE DE FICQUELMONT,

ABSENTS REPRESENTÉS

Mme le Maire donne procuration à Elsa BARDEAUX
Maurice BELVA donne procuration à Nathalie DINNER
José GRACIA donne procuration à Marc THIBERVILLE
Mohamed BEN YAKLEF donne procuration à Insaf CHEBAANE
Kalayarasi RAVIENDRANATHAN donne procuration à Daniel HENRY
Stéphanie ALEXANDRE donne procuration à Guillaume POIRET

ABSENTS NON REPRESENTÉS

Laurent DUTHEIL
Charles KNOPFER (du point n°11 au point n°16)
Omar CHERIGUENE
Mubbashar KHOKHAR
Jean-Paul ESPINAR (à partir du compte rendu analytique)
Jocelyne LAVOCAT
Kristell NIASME

PARTICIPAIENT A LA RÉUNION

M. Lionel CHABERT, Directeur de Cabinet
M. Manuel MENAL, Directeur Général des Services
Mme Diana ZEMOURI, Directeur Général Adjoint des Services
M. Eugène MONTANTIN, Directeur Général Adjoint des Services
Mme Aurore RANÇON MEYREL, Responsable du secrétariat général et des affaires juridiques

---

Conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil. **Mme Bénédicte BOUSSON JANEAU** a été désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée. **M. Manuel MENAL**, Directeur Général des Services de la Ville, qui assistait à la séance, lui a été adjoint à titre d'auxiliaire.

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20151203-15-6-19-DE
Date de télétransmission : 08/12/2015
Date de réception préfecture : 08/12/2015

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20151203-15-6-19-DE
Date de télétransmission : 08/12/2015
Date de réception préfecture : 08/12/2015

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

OPERATION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE TRIAGE

(Articles L.332-11-3 et L. 332-11-4 et R. 332-25-1 à R. 332-25-3 du Code de l'Urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion)

La présente convention est conclue entre :

L'Etat, au titre de l'OIN Orly-Rungis-Seine Amont dans laquelle se situe l'opération d'aménagement du quartier de Triage à réaliser,

Représenté par le Préfet du Val-de-Marne, Monsieur Thierry LELEU,

ET

La Commune de Villeneuve Saint-Georges (94191), maître d'ouvrage public des équipements à réaliser,

Représentée par son Maire en exercice, Madame Sylvie ALTMAN, dûment habilitée à cet effet par une délibération n° 15.6.19 du Conseil Municipal en date du 3 décembre 2015 (annexe n° 2).

ET,

La Société d'Etudes, d'Aménagement et de Réalisations Immobilières et Foncières – SODEARIF –, dont le siège social est situé à Challenger – 1 av Eugène Freyssinet – 78 280 Guyancourt,

Représentée par Monsieur Olivier RAOULT Directeur régional, bénéficiant d'un pouvoir signé par Monsieur Martial DESRUELLES, Directeur Général.

PREAMBULE

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération réalisée par SODEARIF sur un secteur de projet situé principalement au nord du territoire communal, sur des parcelles sises 96 avenue de Choisy, cadastrées AW 4 et AW 118, et des parties de parcelles cadastrées AW 5 et 119, sises respectivement 90 et 88 avenue de Choisy, situées dans le quartier de Triage.

Précisément, SODEARIF envisage de réaliser, sur cette assiette foncière constituée des parcelles précitées, classées en zone UB2T du Plan local d'urbanisme en cours de révision de la Commune de Villeneuve-Saint-Georges et représentant une superficie d'environ 5 900 m², un programme d'un nombre prévisionnel de 83 logements, développant une Surface de plancher prévisionnelle de 5 300 m².

Ce projet fera l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme valant démolition le cas échéant pour autant que SODEARIF ou son substitué, y aura été autorisée dans le cadre des promesses de ventes consenties par le ou les propriétaires des terrains d'assiette du projet susmentionné.

La réalisation de l'opération de SODEARIF s'inscrit dans une opération plus globale sur le quartier. En effet, la requalification du quartier de Triage est scindée en trois opérations, (un programme de 190 logements, d'activités et d'équipements réalisé par la SADEV 94, un programme de 400 logements et commerces réalisé par NEXITY APOLLONIA et un programme de 83 logements réalisé par SODEARIF, notamment).

Ainsi, la requalification de l'ensemble du quartier de Triage prévoit :

- la construction d'environ 800 logements (60% en accession, 40% en logement locatif social),
- l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux sur la partie centrale du projet,
- l'aménagement d'une boucle verte autour du quartier depuis la Seine jusqu'à la gare,
- l'aménagement des berges de Seine,
- la requalification de la RD138,
- la construction de locaux pour les TPE,
- l'extension des écoles,
- l'intervention sur les copropriétés dégradées.

La construction d'environ 800 logements se réalisera en plusieurs phases :

- dans un premier temps, il sera réalisé 83 logements par SODEARIF, 250 par Nexity et 190 par SADEV 94,
- dans un second temps, il sera réalisé environ 250 logements supplémentaires.

L'ensemble des opérations suscitées entraînent la nécessité de réaliser plusieurs équipements publics et un besoin global d'extension des capacités scolaires évalué au total à 10 classes. Le coût de ce programme de travaux de création de 10 classes d'école est estimé globalement à 10,5 millions d'€ toutes taxes comprises, sur la base de 2600 m² de surface de plancher et réparti comme suit, 9 008 400 € de travaux, 1 155 700 € de prestations intellectuelles et 300 000 € de frais divers.

Dans le cadre de la première phase du projet qui verra la construction de 523 logements, il devra être réalisé 6 classes, dont le coût global est estimé à 6.300.000 €.

Pour financer ces nouveaux équipements publics, dans le cadre de la première phase du projet, il a été décidé entre les parties de recourir au dispositif du Projet Urbain Partenarial (P.U.P) issu de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

La présente convention de Projet Urbain Partenarial organise les conditions dans lesquelles les parties s'entendent pour financer les équipements publics décrits ci-après.

CECI EXPOSE, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

ARTICLE 1 – EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR L'OPERATION CONDUITE PAR SODEARIF

Comme exposé dans le préambule, les opérations suscitées engagées dans le cadre de la première phase du projet de requalification du quartier de Triage et prévoyant au global la construction d'environ 523 logements vont entraîner un besoin global d'extension des capacités scolaires évalué au total à 6 classes, sur la base de ratios moyens de 0,3 enfant scolarisable par logement, dont le coût global est estimé à 6.300.000 € TTC.

Les opérations engagées dans le cadre de la deuxième phase du projet de requalification du quartier de Triage entraîneront un besoin global d'extension des capacités scolaires évalué au total à 4 classes, dont le coût global est estimé à 4.200.000 € TTC. Des conventions de PUP seront conclues ultérieurement pour prévoir la participation des opérateurs au financement de ces nouvelles créations de classes.

L'opération projetée par la SODEARIF, comportant notamment la création de 83 logements sur les parcelles cadastrées AW 4 et AW 118, sises 96 avenue de Choisy, et des parties de parcelles cadastrées AW 5 et 119, sises respectivement 90 et 88 avenue de Choisy, situées sur le territoire de Villeneuve Saint-Georges, va induire un besoin d'extension des capacités d'accueil scolaire existantes évalué à 25 enfants (soit environ 1 classe), sur la base du ratio susvisé.

ARTICLE 2 – REALISATION DE L'EQUIPEMENT PUBLIC

La Commune de Villeneuve-Saint-Georges s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements visés à l'article 1 rendus nécessaires dans le cadre de la première phase du projet et à les livrer au fur et à mesure de la construction des nouveaux logements et en proportion de l'installation des nouvelles familles, au plus tard le 31 décembre 2025.

L'engagement de la Commune est directement conditionné par le projet urbain qui lui a été présenté par SODEARIF. L'effort financier consenti par la commune pour la réalisation des équipements

visés ne se justifie que par l'intérêt et les caractéristiques du programme en regard des besoins de la population, et la cohérence de l'organisation urbaine avec les objectifs de la Commune.

En fonction des modélisations et prévisions actualisées des effectifs scolaires, le nombre de création de classes pourra être diminué et fera l'objet d'un avenant, comme prévu par l'article 9 de la présente convention.

ARTICLE 3 – MONTANT DE LA PARTICIPATION

SODEARIF s'engage à verser à la Commune une fraction du coût des équipements prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre joint en annexe n° 1, dans le cadre de la première phase du projet, et sans lesquels elle ne pourrait réaliser son opération.

La participation de SODEARIF a donc été strictement calculée proportionnellement à la fraction du coût des équipements nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des 83 logements que ladite Société projette de réaliser dans le périmètre défini à l'article 4 de la présente convention. Cette fraction est fixée à 5,3 % du coût total prévisionnel TTC des équipements visés en article 1 (dans le cadre de la première phase du projet).

Le montant de la participation a été fixé à 4.000 € (quatre mille euros) par logement soit un total de 332.000 € (trois cent trente deux mille euros) pour les 83 logements.

Ce montant pourra être réajusté, sur la base du nombre de logements figurant dans l'arrêté de permis de construire délivré ; en cas de réduction du nombre de logements autorisés, cet ajustement sera soumis à la condition que l'engagement de la réalisation des équipements par la Ville permette encore un redimensionnement de son projet technique et une réduction corrélative de ses investissements.

ARTICLE 4 – PERIMETRE DE LA CONVENTION

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe n°1 à la présente convention.

ARTICLE 5 – MODALITES DE PAIEMENT

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, SODEARIF s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge sous forme d'une contribution financière, dont le versement sera échelonné comme suit :

- **30%** à compter de l'obtention par SODEARIF de l'autorisation d'urbanisme permettant la réalisation de son projet, qui devra être purgée de tout recours de tiers, opposition, annulation, déféré préfectoral ou retrait, ne pas avoir fait l'objet d'une mesure de sursis à exécution, et conforme en tous points à la demande déposée ; il est précisé que le paiement

pourra intervenir dans un délai maximal de 30 jours suivant la réception de l'attestation de non recours/non retrait ;

- **30%** à compter de la réception par la Commune de la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction de logements ;
- **40%** à compter de la réception par la Commune de la déclaration d'achèvement et de la conformité des travaux de construction de logements, prévue à l'article R. 462-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 – EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en Mairie.

ARTICLE 7 – PUBLICITE

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

ARTICLE 8 - CONDITIONS RESOLUTOIRES

L'engagement de versement de la participation visée à l'article 3 est conditionné par l'obtention par la SODEARIF d'un permis de construire autorisant la réalisation de 83 logements développant une surface de Plancher d'environ 5.300 m² sur un ensemble de parcelles sises 96 avenue de Choisy, cadastrées AW 4 et AW 118, et des parties de parcelles cadastrées AW 5 et 119, sises respectivement 90 et 88 avenue de Choisy, devenu définitif en l'absence de recours des tiers, de retrait de l'Administration et de déféré préfectoral et acquisition desdites parcelles.

Précisément, le caractère définitif de cette autorisation devra être constaté par une attestation du Maire, une fois le délai de deux mois à compter de l'affichage continu de ladite autorisation sur le terrain – affichage constaté par exploits d'huissier – expiré sans qu'aucun recours des tiers ne soit formé dans ce délai.

ARTICLE 9 – MODIFICATIONS

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Les Parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs, tels qu'énoncés en tête des présentes.

SA 5

ARTICLE 11 – ANNEXES

Annexe n°1 : Périmètre de la présente convention
Annexe n°2 : Délibération habilitant le Maire à signer la présente convention

Fait à Villeneuve-Saint-Georges, le - 2 DEC. 2016

L'Etat,
Représenté par Monsieur Thierry LELEU,
Préfet du Val-de-Marne

La Commune de Villeneuve-Saint-Georges,
Représentée par Madame Sylvie ALTMAN,
Maire et Conseillère Régionale d'Ile-de-France

La société SODEARIF,
Représentée par Monsieur Olivier RAOULT,
Directeur Régional

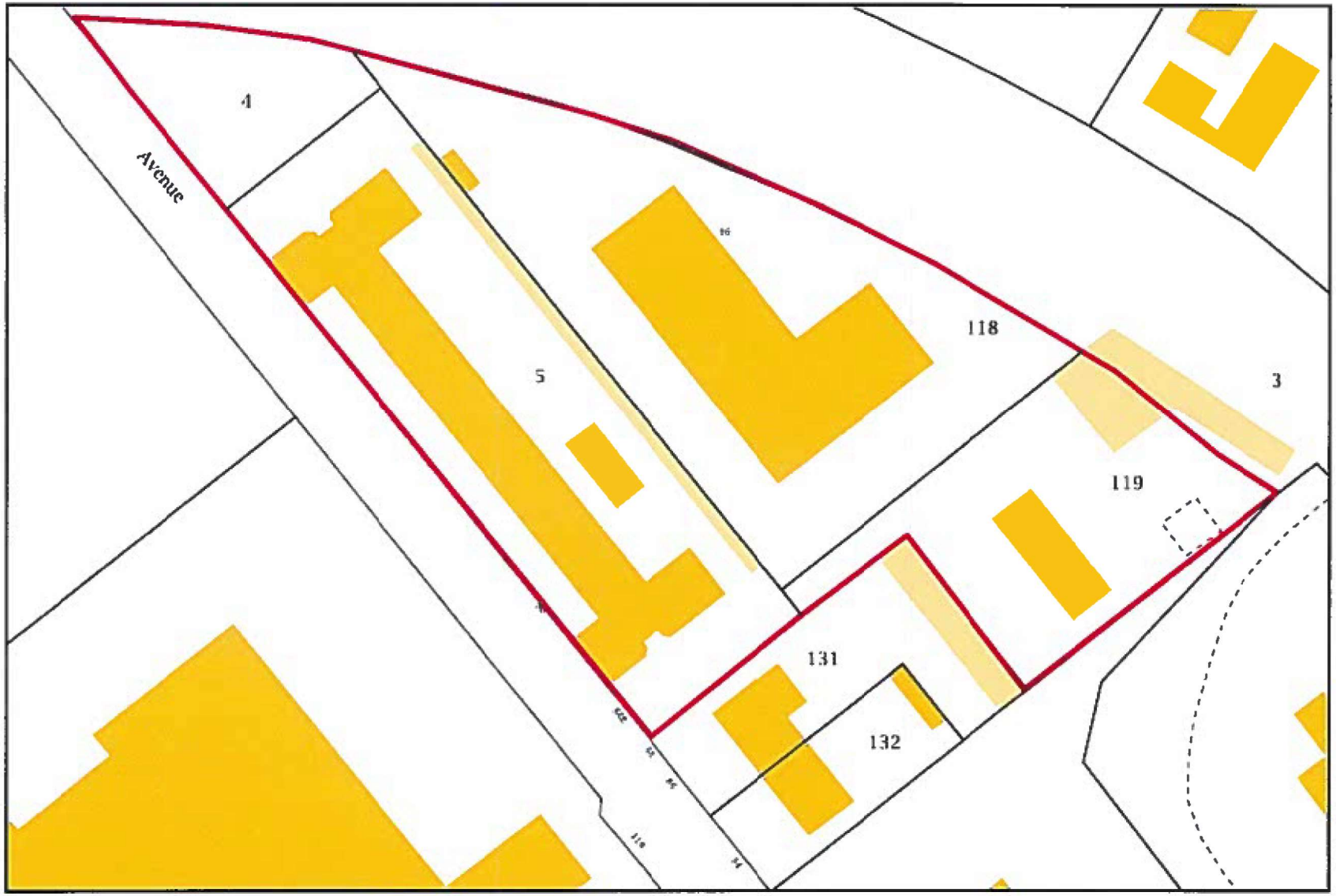
SODEARIF
SA au capital de 1 000 000 €
CHALLENGER - 1, avenue Eugène Freyssinet
78280 GUYANCOURT
Tél. : 01 30 60 48 59 - Fax : 01 30 60 50 08
343 183 331 RCS Versailles
IE : FR 56 343 183 331

Annexe n°1 : Périmètre de la convention



SA

Annexe n°1 : Périmètre de la convention



SA

7

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

OPERATION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE TRIAGE

(Articles L.332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'Urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion)

La présente convention est conclue entre :

L'Etat, au titre de l'OIN Orly-Rungis-Seine Amont dans laquelle se situe l'opération d'aménagement du quartier de Triage à réaliser,

Représenté par le Préfet du Val-de-Marne, Monsieur Laurent PREVOST,

ET

La Commune de Villeneuve Saint-Georges (94191), maître d'ouvrage des équipements publics à réaliser,

Représentée par son Maire en exercice, Madame Sylvie ALTMAN, dûment habilitée à cet effet par la délibération n°18.5.2 du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2018 (annexe n° 2).

ET

La Société civile de construction vente dénommée **SCCV VSG TRIAGE**, Société Civile au capital de 1500 €, dont le siège est à VINCENNES (94300), 31 rue Anatole France, identifiée au SIREN sous le numéro 830483012 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL

Représentée par Messieurs Jean-Pierre NOURRISSON et Luca CORVAJA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

PREAMBULE

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire notamment par l'opération réalisée par la SCCV VSG TRIAGE sur un secteur de projet situé principalement au nord du territoire communal, entre l'avenue de Choisy et la Seine (parcelles AW 159 et 160 sises 117 bis et 119 avenue de Choisy).

Précisément, la SCCV VSG TRIAGE envisage de réaliser, sur cette assiette foncière constituée des parcelles précitées, classées en zone UB2t du Plan local d'urbanisme de la Commune de Villeneuve-Saint-Georges, approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 28 juin 2016, et représentant environ une superficie de 21 975 m², un programme d'un nombre prévisionnel de 310 logements, dont 30 % de logements locatifs sociaux, 4 surfaces commerciales et 2 565 m² de locaux d'activités, développant une surface de plancher prévisionnelle de 22 286 m².

Ce projet s'intègre plus globalement dans celui de l'aménagement et de la requalification du quartier de Villeneuve Triage, comptant 2 147 habitants (recensement 2014) et représentant moins de 7% de la population de Villeneuve-Saint-Georges.

La requalification du quartier de Triage prévoit :

- la construction de 800 logements,
- l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux sur la partie centrale du projet,
- l'aménagement d'une boucle verte autour du quartier depuis la Seine jusqu'à la gare,
- l'aménagement des berges de Seine,
- la requalification de la RD 138,
- la construction de locaux pour les TPE,
- l'extension des écoles,
- l'intervention sur les copropriétés dégradées.

La réalisation de l'opération de construction de 310 logements, 4 surfaces commerciales et 2 565 m² de locaux d'activités par la SCCV VSG TRIAGE, s'inscrivant dans le cadre de cette opération plus globale sur le quartier, entraîne la nécessité de réaliser plusieurs équipements publics, à savoir de nouvelles classes d'école.

Pour financer ces nouveaux équipements publics, il a été décidé entre les parties de recourir au dispositif du Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) issu de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

La présente convention de Projet Urbain Partenarial organise les conditions dans lesquelles les parties s'entendent pour financer les équipements publics décrits ci-après.

CECI EXPOSE, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

ARTICLE 1 – EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR L'OPERATION CONDUITE PAR LA SCCV VSG TRIAGE

Comme exposé dans le préambule, la requalification du quartier de Triage, scindée en trois opérations (un programme de 310 logements, 4 surfaces commerciales et des locaux d'activités réalisé par la SCCV VSG TRIAGE, un programme d'environ 300 logements et commerces réalisé par NEXITY APOLLONIA et un programme de 86 logements réalisé par Linkcity Ile-de-France, ex-SODEARIF) prévoit la construction nette de 800 logements, entraînant la nécessité de réaliser plusieurs équipements publics et un besoin global d'extension des capacités scolaires évalué au total à 11 classes. Le coût de ce programme de travaux de création de 11 classes d'école est estimé globalement à 10,5 millions d'€ TTC, sur la base de 2600 m² de surface de plancher et réparti comme suit, 9 008 400 € de travaux, 1 155 700 € de prestations intellectuelles et 72 300 € d'assurances.

Pour sa part, l'opération projetée par la SCCV VSG TRIAGE, comportant notamment la création de 310 logements sur les parcelles cadastrées Section AW n°159 et 160, sises 119 avenue de Choisy, situées sur le territoire de Villeneuve Saint-Georges, va induire un besoin d'extension des capacités d'accueil scolaire existantes, évalué à 93 enfants soit environ 4 classes sur la base de ratios moyens de 0,3 enfant scolarisable par logement.

ARTICLE 2 – REALISATION DE L'EQUIPEMENT PUBLIC

La Commune de Villeneuve-Saint-Georges s'engage à livrer les équipements scolaires visés à l'article 1 au fur et à mesure et en proportion de l'installation des nouvelles familles.

L'engagement de la Commune est directement conditionné par le projet urbain qui lui a été présenté par la SCCV VSG TRIAGE (annexe n° 4). L'effort financier consenti par la commune pour la réalisation des équipements visés ne se justifie que par l'intérêt et les caractéristiques du programme en regard des besoins de la population, et la cohérence de l'organisation urbaine avec les objectifs de la Commune.

En fonction des modélisations et prévisions actualisées des effectifs scolaires, le nombre de création de classes pourra être diminué. Cette diminution ne donnera pas lieu à remboursement aux opérateurs, dans la mesure où le montant global des participations ne couvre qu'une partie de l'investissement à réaliser par la Ville, sauf si celui-ci devenait inférieur au montant des participations versées.

ARTICLE 3 – MONTANT DE LA PARTICIPATION

La SCCV VSG TRIAGE s'engage à verser à la Commune une fraction du coût des équipements prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre joint en annexe n° 1, et sans lesquels elle ne pourrait réaliser son opération.

La participation de la SCCV VSG TRIAGE a donc été strictement calculée proportionnellement à la fraction du coût des équipements nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des 310 logements que ladite Société projette de réaliser dans le périmètre défini à l'article 4 de la présente convention.

Le montant de la participation a été fixé à 4.000 € par logement soit un total de 1 240 000 € pour les 310 logements. Ce montant pourra être réajusté, sur la base du nombre de logements figurant dans les arrêtés de permis de construire délivrés, sous condition que l'engagement de la réalisation des équipements par la Ville permette encore une réduction corrélative de ses investissements.

ARTICLE 4 – PERIMETRE DE LA CONVENTION

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe n° 1 à la présente convention.

ARTICLE 5 – MODALITES DE PAIEMENT

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la SCCV VSG TRIAGE s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge sous forme d'une contribution financière, dont le versement sera échelonné comme suit :

- **30%** à compter de l'obtention par la SCCV VSG TRIAGE des autorisations d'urbanisme permettant la réalisation de son projet, qui devront être purgées de tout recours de tiers, opposition, annulation, déféré préfectoral ou retrait, ne pas avoir fait l'objet d'une mesure de sursis à exécution, et conformes en tous points aux demandes déposées ;
- **30%** à compter de la réception par la Commune de la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction de logements ;
- **40%** à compter de la réception par la Commune de la déclaration d'achèvement et de la conformité des travaux de construction de logements des deux phases, prévue à l'article R. 462-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 – EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

ARTICLE 7 – PUBLICITE

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

ARTICLE 8 - CONDITIONS RESOLUTOIRES

La présente convention sera nulle et non avenue dans l'hypothèse où la SCCV VSG TRIAGE n'aurait pu obtenir l'autorisation de construire nécessaire à la réalisation de son opération.

L'engagement de versement de la participation visée à l'article 3 sera soumis à la réalisation de la condition résolutoire suivante, à savoir l'obtention par la SCCV VSG d'un permis de construire autorisant la réalisation de 310 logements développant une surface de Plancher d'environ 22 286 m² sur un ensemble de parcelles cadastrées Section AW n°159 et 160, devenu définitif en l'absence de recours des tiers, de retrait de l'Administration et de déféré préfectoral et acquisition desdites parcelles.

Il en sera de même si le dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme ne correspond pas au projet initialement présenté par la SCCV VSG TRIAGE (annexe n° 4).

Précisément, le caractère définitif de cette autorisation devra être constaté par une attestation du Maire, une fois le délai de deux mois à compter de l'affichage continu de ladite autorisation sur le terrain – affichage constaté par exploits d'huissier – expiré sans qu'aucun recours des tiers ne soit formé dans ce délai.

ARTICLE 9 – MODIFICATIONS

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Les Parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs, tels qu'énoncés en tête des présentes.

ARTICLE 11 – ANNEXES

Annexe n°1 : Périmètre de la convention PUP SCCV VSG Triage
Annexe n°2 : Délibération habilitant le Maire à signer la présente convention
Annexe n°3 : Délégation de pouvoirs de SCCV VSG TRIAGE
Annexe n°4 : Projet d'opération de la SCCV VSG TRIAGE
Annexe n°5 : Echéancier prévisionnel de réalisation de l'opération d'aménagement

Fait à Villeneuve-Saint-Georges, le 11/03/2019

L'Etat,
Représenté par Monsieur Laurent PREVOST,
Préfet du Val-de-Marne

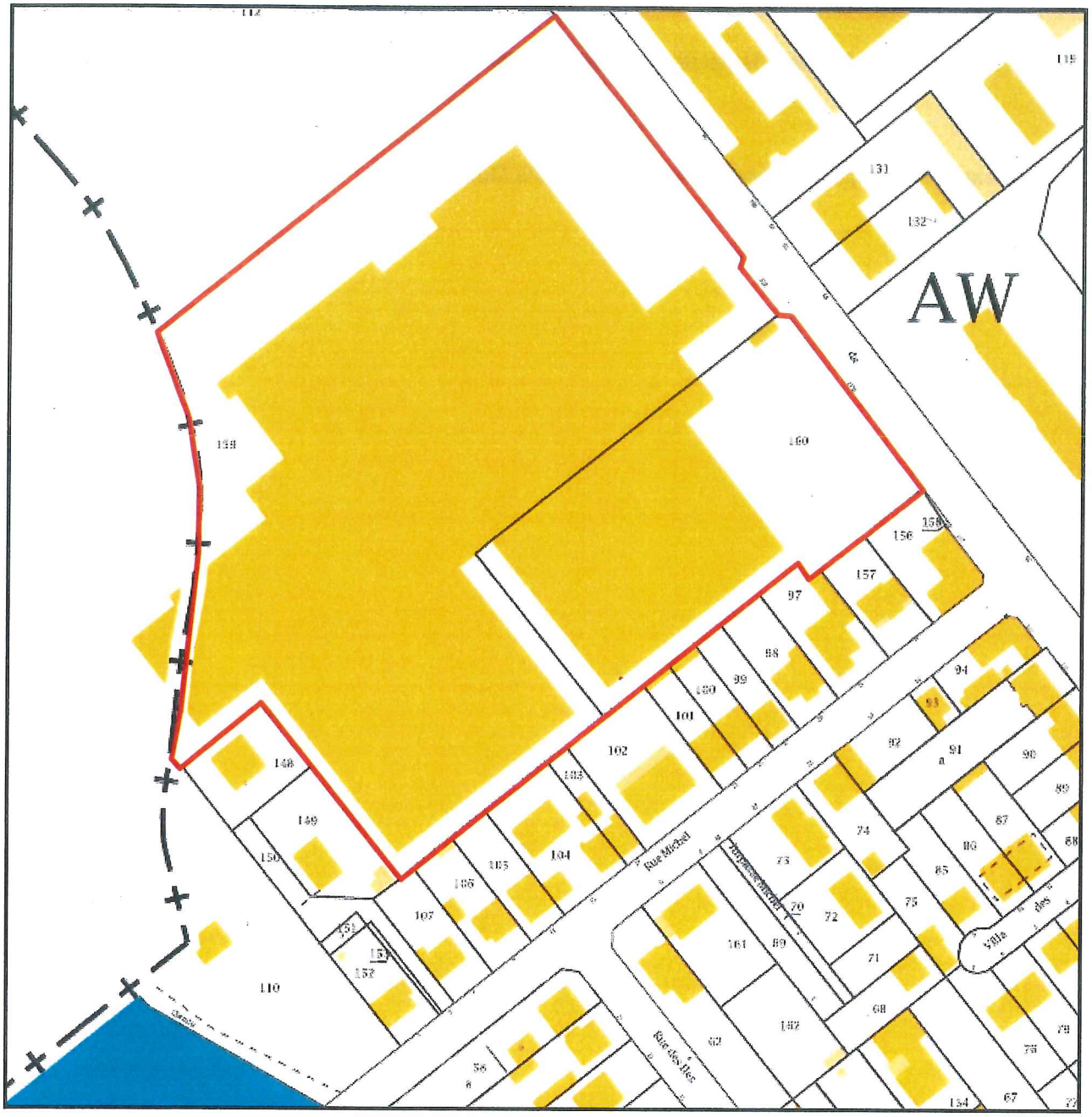
La Commune de Villeneuve-Saint-Georges,
Représentée par Madame Sylvie ALTMAN,
Maire de Villeneuve-Saint-Georges

Pour Madame le Maire
et par délégation
Le Premier adjoint au maire
Daniel HENRY

La société SCCV VSG TRIAGE
Représentée par Messieurs Jean-Pierre NOURRISSON et Luca CORVAJA,

SCCV VSG TRIAGE
31, rue Anatole France
94306 VINCENNES CEDEX
SIRET : 830 483 012 00019 - APE : 4110D

Annexe n°1 : Périmètre de la convention de PUP SCCV VSG Triage



Annexe n°2 : Délibération habilitant le Maire à signer la présente convention

Annexe n°3 : Délégation de pouvoirs de SCCV VSG TRIAGE

Annexe n°4 : Projet d'opération de la SCCV VSG TRIAGE

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ

Villeneuve
Saint Georges

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
ANNEE 2018
CONSEIL MUNICIPAL

5eme SÉANCE
Madame la Maire soussignée
certifie que le compte rendu
de la présente délibération
a été affiché dans les délais légaux

SÉANCE DU 29 NOVEMBRE 2018

L'an deux mille dix huit, le 29 novembre, les membres du Conseil municipal de la Commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, se sont réunis à 19h30 à la salle Malraux, 2 allée Henri Matisse, sur la convocation qui leur a été adressée par la Maire le 22 novembre, conformément à l'article L. 2121.10 du Code général des collectivités territoriales.

Madame la Maire

ETAIENT PRÉSENTS

Sylvie ALTMAN, Daniel HENRY, Laurent DUTHEIL (jusqu'au point 6), Sylvie RICHETON, Charles KNOPFER (jusqu'au point 6), Yannick PILATTE, Guillaume POIRET, Nathalie DINNER, Christian JONCRET, Bénédicte BOUSSON-JANEAU (jusqu'au point 10 puis à partir des voeux), Marema GAYE, Jean-Pierre DAVIDÉ, Maurice BELVA, José GRACIA, Marc THIBERVILLE, Soazic DEBBACHE, Birol BIYIK, Alexandre BOYER, Insaf CHEBAANE, Julia MORO, Nadia BEN MOUSSA, Imen GUEDDA, Michel FAÏSSE, Pierre MAILLOCHON, Marie-Christine PEYNOT, Philippe GAUDIN.

ABSENTS REPRESENTÉS

Laurent DUTHEIL a donné procuration à Bénédicte BOUSSON-JANEAU (du point 7 jusqu'au point 10 et pour les voeux)
Elsa BARDEAUX a donné procuration à Marc THIBERVILLE
Charles KNOPFER a donné procuration à Marema GAYE (à partir du point 7)
Omar CHERIGUENE a donné procuration à Daniel HENRY
Sabah CABELLO SANCHEZ a donné procuration à Charles KNOPFER (jusqu'au point 6)
Mariam DOUMBIA a donné procuration à Nathalie DINNER
Mohamed BEN YAKHLEF a donné procuration à Julia MORO
Kalayarasi RAVIENDRANATHAN a donné procuration à Sylvie RICHETON
Stéphanie ALEXANDRE a donné procuration à Guillaume POIRET

ABSENTS NON REPRESENTÉS

Laurent DUTHEIL (du point 11 au point 19)
Benedicte BOUSSON-JANEAU (du point 11 au point 19)
Sabah CABELLO SANCHEZ (à partir du point 7)
Mubbashar KHOKHAR
Jean-Paul ESPINAR
Jocelyne LAVOCAT
Dominique JOLY
Anastasia MARIE DE FICQUELMONT
Kristell NIASME

PARTICIPAIENT A LA RÉUNION

Manuel MENAL, Directeur général des services
Eugène MONTANTIN, Directeur général adjoint des services
Cindy RODRIGUES, Directrice générale adjointe des services
Agnès BONHOMME, Directrice générale adjointe des services
Julien SAHUGUET, Directeur général adjoint des services
Aurore RANÇON MEYREL Directrice des affaires juridiques, des assemblées et de l'achat public

Conformément à l'article L.2121.15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil. Mme Imen GUEDDA a été désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée. M Manuel MENAL, Directeur général des services de la Ville, qui assistait à la séance, lui a été adjoint à titre d'auxiliaire.

Accusé de réception en préfecture
094-219400019-20181129-DE
Date de télétransmission : 07/12/2018
Date de réception préfecture : 07/12/2018

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20181129-18-5-2-DE
Date de télétransmission : 07/12/2018
Date de réception préfecture : 07/12/2018

DELIBERATION N°18.5.2

URBANISME, AMENAGEMENT, COMMERCES ET ACTIVITES ECONOMIQUES - Direction du Développement Local
Approbation de la convention de projet urbain partenarial (PUP) avec SADEV 94/Pierreval pour la réalisation d'une opération sur le quartier de Triage

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L. 332-11-3,

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion notamment son article 43 qui insère au Code de l'urbanisme un article L. 332-11-3 ainsi rédigé « *Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements* »,

Considérant que la SCCV VSG TRIAGE va réaliser un programme d'environ 310 logements sur un terrain sis 119 avenue de Choisy (anciennement Européenne Food),

Considérant que le dispositif prévu par la loi susvisée permet la conclusion d'un PUP prévoyant la prise en charge financière d'équipements publics par les constructeurs ou les aménageurs, nécessaires aux futurs usagers,

Considérant que la réalisation des programmes de logements génèrera un nombre d'enfants à scolariser venant s'ajouter aux besoins existants,

Considérant que le montant du PUP est de 4.000 € par logement et qu'il participera au financement de l'extension des groupes scolaires existants sur le quartier,

Considérant que les modalités de versement seront les suivantes : 30% à compter de l'obtention par le Constructeur des autorisations d'urbanisme permettant la réalisation de son projet, 30% à compter de la réception par la Ville de la déclaration d'ouverture de chantier et 40% à compter de la réception par la Ville de la déclaration d'achèvement et de la conformité des travaux,

Considérant qu'en vertu de l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la construction édifiée dans le périmètre du PUP sera exclue du champ d'application de la taxe d'aménagement,

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20181129-18-5-2-DE
Date de télétransmission : 07/12/2018
Date de réception préfecture: 07/12/2018

Considérant le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à intervenir avec la SCCV VSG TRIAGE,

DELIBERE

Par 30 voix pour,
Birol BIYIK, Imen GUEDDA et Michel FAISSE s'étant abstenus,

Article 1 : Approuve la convention de projet urbain partenarial pour la réalisation de l'opération de 310 logements sur le quartier de Triage.

Article 2 : Autorise le Maire à signer les actes correspondants.

Article 3 : Inscrit la recette correspondante au budget des années considérées.

Madame la Maire,
Sylvie ALTMAN

MAIRIE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES Direction Générale

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20181129-18-5-2-DE
Date de télétransmission : 07/12/2018
Date de réception préfecture : 07/12/2018

GROUPE PIERREVAL

Un savoir durable

DELEGATION DE POUVOIRS

LE DELEGANT

Monsieur Yann **DOFFIN**, élisant domicile à PLERIN (22190) - 1, Rue Pierre et Marie Curie, agissant en qualité de :

1- Président de la **SOCIETE NOUVELLE BCP**, Société par Action Simplifiée au capital de 100.000,00 € dont le siège est à PLERIN (22190) – 1, rue Pierre et Curie et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ST BRIEUC sous le numéro 511 065 609,

2- Gérant de la Société dénommée **PIERREVAL INGENIERIE**, Société à responsabilité limitée, au capital de 2.000,00 € dont le siège social est à PLERIN (22190) - 1 rue Pierre et Marie Curie et immatriculée au registre du Commerce et des Société de SAINT-BRIEUC sous le numéro 444 180 434,

3- Gérant de la Société **PIERREVAL AMENAGEMENT**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000,00 € dont le siège est à PLERIN (22190) – 1, rue Pierre et Curie et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ST BRIEUC sous le numéro 498 865 534,

4- Gérant, de la Société **HOLDING FTP**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000,00 € dont le siège est à PLERIN (22190) – 1, Rue Pierre et Marie Curie et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ST BRIEUC sous le numéro 803 956 457,

5- Gérant de la Société **PIERREVAL VAL DE MARNE** Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000,00 € dont le siège est à PLERIN (22190) – 1, Rue Pierre et Marie Curie et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ST BRIEUC sous le numéro 823 832 373,

CONSTITUE POUR SES DELEGATAIRES SPECIAUX EN LEUR QUALITE DE DIRECTEURS REGIONAUX :

Messieurs Jacky **BERECHEL**, Fabien **BONNET**, Loïc **LE ROUX**, Djamel **BEDIOUNE**, Stéphane **GEFFROY**, Nicolas **HAGE**, Bertrand **DECRUYENAERE**, Luca **CORVAJA**, élisant domicile professionnel à PLERIN (22190) - 1, Rue Pierre et Marie Curie,

A QUI IL DONNE POUVOIRS,

POUR LES SOCIETES CI-AVANT DESIGNEES AINSI QUE TOUTES LES SOCIETES QU'ELLES CONTROLENT ET CONTROLERONT, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, ET EN LEUR NOM, DE

Passer tous les actes nécessaires au développement de l'implantation géographique de l'activité du Groupe PIERREVAL ainsi qu'au montage de toutes nouvelles opérations de promotion immobilière ou d'aménagement le tout dans la limite des budgets financiers prévisionnels établis par opération présentés et approuvés par la direction du Groupe et/ou le Comité d'Engagement et/ou le Comite de Dépôt d'autorisation d'urbanisme.

Aux effets ci-dessus,

- Donner tous mandats de recherche, missionné tout apporteur d'affaires,
- Signer tous contrats de location et leurs avenants validés par le Service Juridique du Groupe,
- Donner tout congé et demander tout renouvellement de bail,
- Signer tous actes d'acquisition, de ventes de terrain à bâtir ou d'immeuble en état futur d'achèvement, s'ils sont conclus à des conditions financières identiques à celles prévues aux termes des avant-contrats,
- Signer tous actes de rétrocession même à titre gratuit,
- Verser toute sommes en paiement du prix ou à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie,
- Faire consigner ou séquestrer toutes sommes,
- Quittancer tous paiements reçus,
- Consentir et accepter toute servitude,
- Procéder au dépôt de toutes pièces constitutives de dossiers de lotissement et nécessaires aux ventes de lots à bâtir,

Négocier et régulariser tous accords ou transiger avec des propriétaires riverains des opérations et plus généralement tous accords nécessaires à la réalisation des opérations validés par le Service Juridique du Groupe,

- Négocier et régulariser tous accords avec les collectivités locales,

- Passer tout contrat d'architecte, de maîtrise d'œuvre, toute convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'ouvrage déléguée, tout contrat de géomètre,

- Passer toute convention de partenariat, de co-promotion, de co-aménagement,

- Solliciter, demander toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de tout programme immobilier ou lotissement, en autoriser ou demander le transfert,

- Représenter les sociétés dans les éventuelles procédures judiciaires ou amiables engagées en matière d'exécution ou de rupture des avant-contrats ou actes d'acquisition ou de revente,

- Représenter la société dans les éventuelles procédures contre les autorisations administratives délivrées à la société ou l'une quelconque de ses filiales,

- Commander toutes études nécessaires (étude de sol, diagnostics techniques, étude de faisabilité ...),

- Procéder à tout état des lieux, tout bornage, requérir toute division,

- Passer toutes conventions avec les concessionnaires (poste, télécommunications, eau, énergie....)

La présente délégation est consentie avec faculté de subdéléguer.

La présente délégation est consentie sans limitation de durée en remplacement de toute autre précédente. Toutefois il pourra y être mis fin par tout moyen et à tout moment par le délégant.

Sur deux pages en un unique exemplaire original
A PLERIN le 26 avril 2018

Yann DOFFIN

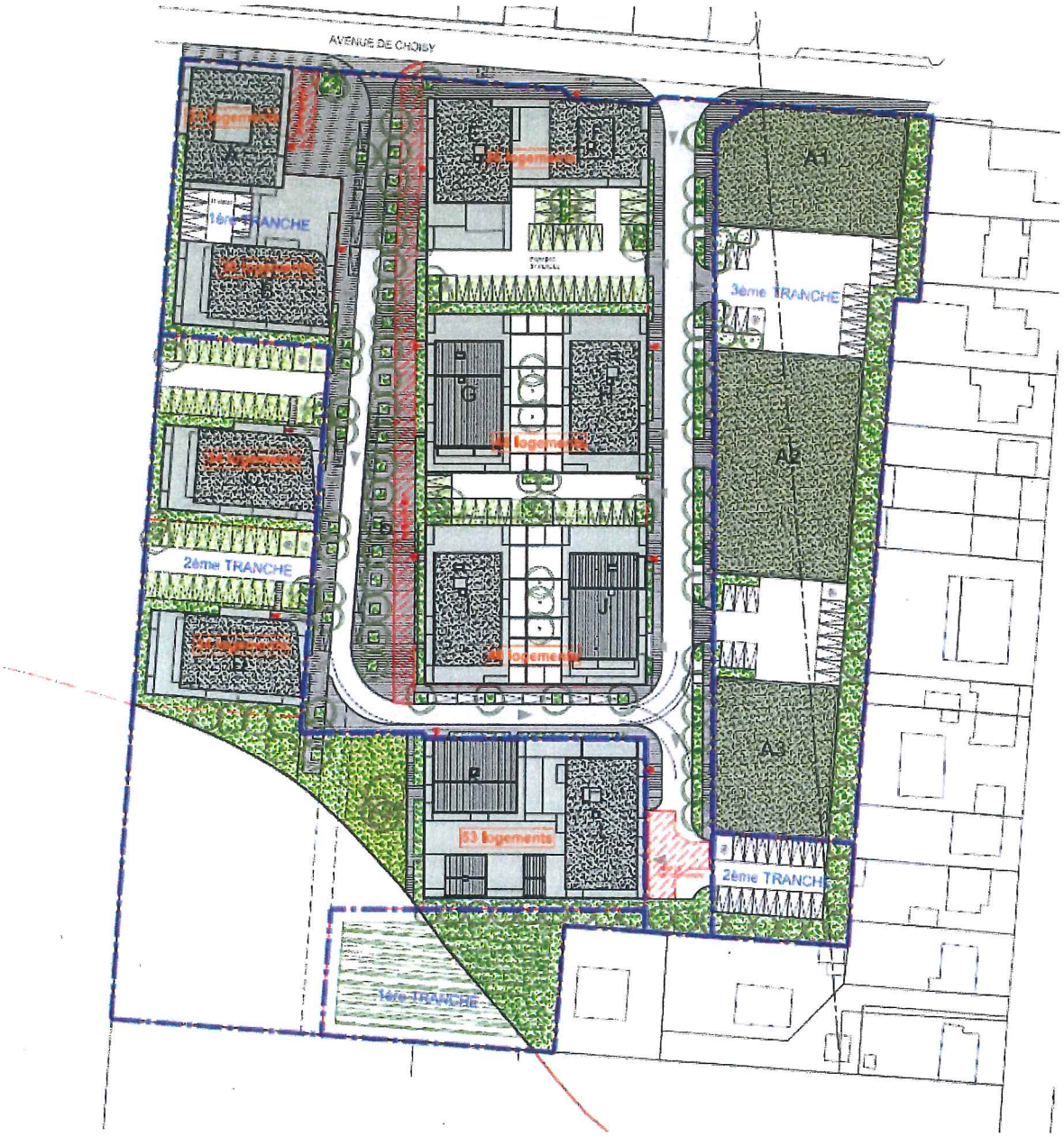


Annexe n°5 : Echéancier prévisionnel de réalisation de l'opération d'aménagement

Planning prévisionnel :

- Dépôt le PCVD : 27 juillet 2018 en mairie de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES et CHOISY-LE-ROI,
- Lancement commercial : 4 octobre 2018,
- Obtention du PC et DP : 2ème Trim. 2019,
- Purge de tous recours PC : 3ème Trim. 2019,
- Début des travaux de construction : 3ème Trim. 2019,
- Premières livraisons des résidences : 3ème Trim. 2021,
- Dernières livraisons des résidences : 1er Trim. 2022,
- Livraisons des locaux d'activités : 3ème Trim. 2022.

Plan de tranchage :



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

OPERATION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE TRIAGE

NEXITY IR PROGRAMMES APOLLONIA

(Articles L.332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'Urbanisme)

La présente convention est conclue entre :

L'Etat, au titre de l'Opération d'Intérêt National Orly Rungis Seine-Amont dans laquelle se situe l'opération d'aménagement du quartier de Triage à réaliser (ANNEXE 1)

Représenté par la Préfète du Val de Marne, **Madame Sophie THIBAULT,**

Ci-après « l'Etat » ;

ET

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

Représenté par son Président en exercice, **Monsieur Michel Leprêtre**, dûment habilité à signer la présente par la délibération N°2022-06-28_2852 du Conseil Territorial en date du 28 juin 2022 (ANNEXE 2)

Ci-après « l'EPT » ou « le Territoire » ;

ET

La Commune de Villeneuve-Saint-Georges (94191),

Représentée par son Maire en exercice, **Monsieur Philippe Gaudin**, dûment habilité à signer la présente par la délibération N° 22-3-26 du Conseil Municipal en date du 23 juin 2022 (ANNEXE 3)

Ci-après « la Ville » ou « la Commune » ;

ET

La Société Nexity IR Programmes Apollonia, société par actions simplifiée dont le siège est situé 25 allée Vauban, CS 50068 59562 La Madeleine CEDEX, identifiée sous le numéro SIREN 8243 8126 au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE,

Représentée par **Monsieur Sharon ELBAZ**, en qualité de gérant de la société NEXITY REGIONS 1, elle-même prise en qualité de Président de la société Nexity IR Programmes Apollonia, les statuts desdites sociétés étant annexées à la présente (ANNEXE 4)

Préambule

Le projet de redynamisation du quartier Triage à Villeneuve-Saint-Georges

La Commune de Villeneuve-Saint-Georges a initié en 2014 un projet de redynamisation du quartier Triage, cadré notamment par une Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme.

Le quartier Triage est inclus dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis Seine Amont (article R102-3 du Code de l'Urbanisme, décret n°2007-783 du 10 mai 2007).

Le projet de redynamisation dont le plan d'ensemble est annexé à la présente (ANNEXE 5) prévoit :

- La construction d'environ 760 logements (environ 60% en accession, 40% en locatif social) ;
- Le renforcement des centralités et l'aménagement de polarités commerciales nouvelles ;
- Des aménagements favorisant les cheminements en modes doux ;
- La requalification de la RD138 ;
- La construction de locaux d'activité pour les TPE ;
- Le regroupement de deux groupes scolaires dans un nouvel équipement scolaire unique.

Plusieurs programmes immobiliers viennent concourir à ces objectifs : un premier projet développé par le promoteur LINKCITY (86 logements sociaux), livré en 2019 ; le projet VILLAGE EN SEINE développé par la SCCV VSG TRIAGE (310 logements mixtes, commerces, locaux d'activité à destination des PME) dont les chantiers ont été engagés en 2021 ; le projet Nexity Programme APOLLONIA faisant l'objet de la présente convention ; et le projet VILLA DES ILES porté par le bailleur VALOPHIS (environ 100 logements mixtes) actuellement à l'étude.

Le programme de la société Nexity IR Programmes Apollonia

Dans ce cadre, la Société Nexity IR Programmes Apollonia souhaite réaliser un programme de construction développant une surface de plancher prévisionnelle totale de 19 100,14 m², sur une emprise foncière de 14 919 m² composée des parcelles cadastrées section AW n°10 (pour partie), AW 12, 13, 137, 142 (pour partie), 143 (pour partie), 180, et 189, 214 sises avenue de Choisy au quartier de Triage. Ces parcelles sont situées en zone UB2t du Plan local d'urbanisme de la Commune, correspondant aux secteurs de projet du quartier Triage (une partie de l'emprise de la parcelle AW214 étant située zone UC). Le programme de construction prévoit une programmation de 263 logements diversifiés (accession libre et logement social), une cellule commerciale, une crèche, et une maison de santé.

Le projet a fait l'objet d'un Permis de Construire n° 94078 21 00021 déposé le 29 juin 2021 et instruit par les services de l'État, compétent pour l'instruction des permis de construire, le secteur étant situé dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Orly Rungis Seine Amont.

Les équipements publics desservant le quartier

La réalisation de ce programme de construction génère des besoins complémentaires en équipements publics à l'échelle du quartier de Triage.

Premièrement, au regard des études réalisées, le programme de construction de la Société Nexity IR Programmes Apollonia requiert l'extension des capacités d'accueil scolaire existantes.

Précisément, sur la base de ratios moyens de 0,3 enfants scolarisables par logement, le programme de construction de la Société Nexity IR Programmes Apollonia implique une capacité d'accueil totale de 79 nouveaux élèves, soit un peu plus de trois classes.

Deuxièmement, les études réalisées par la société Suez Consulting, en tenant compte du guide technique de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris, ont conclu à la nécessité d'un renforcement de la conduite d'alimentation en eau potable afin d'assurer un débit suffisant en cas d'incendie.
Plus précisément, afin d'assurer la sécurité des immeubles du quartier, un ouvrage d'interconnexion des réseaux d'alimentation d'eau potable de Choisy-le-Roi et de Villeneuve-Saint-Georges a dû être réalisé. Il a été livré au début de l'année 2022.

Cet ouvrage d'interconnexion permet d'assurer la défense incendie du quartier. Une étude menée par le concessionnaire a en effet démontré que les besoins à ce titre ont été accrus du fait des nouvelles constructions devant être réalisées dans le cadre des différents programmes et notamment par la Société Nexity IR Programmes Apollonia.

Les besoins complémentaires pour la desserte de l'opération par les réseaux publics d'électricité

Par courrier en date du 3 novembre 2021, la société ENEDIS, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, a informé la Ville de Villeneuve-Saint-Georges que les besoins du programme prévu par la société Nexity IR Programmes Apollonia, d'une puissance de raccordement demandée de 2441kVA triphasé, génèrerait des besoins en extension du réseau public d'électricité chiffré, en vertu d'un devis réalisé selon le barème en vigueur, à hauteur de 23 568,29 € HT dont 40% à la charge d'ENEDIS en application de l'arrêté du 17 juillet 2008 fixant les taux de réfaction (articles L342-6 et L342-11 du code de l'énergie).

Le reste à charge de ces travaux, rendus nécessaires par les besoins générés par l'opération de la société Nexity IR Programmes Apollonia, est donc, au stade du devis, de 14 140,98€ HT.

Le recours à une convention de projet urbain partenarial

Pour financer ces nouveaux équipements publics, il a été décidé entre les parties de recourir au dispositif du Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) issu de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Ce dispositif financier, visé notamment à l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, offre aux collectivités et à l'État des moyens contractuels en partenariat public-privé pour la réalisation de projets urbains et le financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers, tout en garantissant leur sécurité juridique et financière.

Le PUP étant un dispositif contractuel, c'est la convention de Projet Urbain Partenarial qui organise les conditions dans lesquelles les parties s'entendent pour financer les équipements publics.

Objet de la présente convention

Ainsi, la présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la définition de la prise en charge financière par la société Nexity IR Programmes Apollonia des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par l'opération de construction de 263 logements, de commerces, d'une crèche et d'une maison de santé, sise avenue de Choisy.

Cette convention est signée par les parties sous réserve de l'obtention, par la société Nexity IR Programmes Apollonia, d'un permis de construire purgé de tout recours des tiers et retrait administratif.

Elle aura pour conséquence d'exonérer la société Nexity IR Programmes Apollonia de la part communale de la Taxe d'Aménagement pour une durée de 10 ans.

CECI EXPOSÉ, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

ARTICLE 1 – PERIMETRE DE LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le plan d'ensemble de l'opération de redynamisation du quartier Triage constitue l'ANNEXE 5.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en ANNEXE 6.

ARTICLE 2 – LES EQUIPEMENTS PUBLICS DONT LE BESOIN EST ENTRAINE PAR LE PROJET DE LA SOCIETE NEXITY IR PROGRAMMES APOLLONIA

2. 1 - L'EXTENSION DES CAPACITES SCOLAIRES

CARACTERISTIQUES DE L'EXTENSION DES CAPACITES SCOLAIRES

L'offre scolaire du quartier Triage est actuellement répartie entre deux écoles :

- L'école élémentaire Paul Bert A, avenue de Choisy (côté voies ferrées) accueillant 3 classes élémentaires et 1 classe ULIS
- L'école primaire Paul Bert B, place Mouliérat (côté Seine), accueillant 6 classes maternelles et 4 classes élémentaires ainsi que la plupart des services d'accompagnement (restauration, périscolaires, RASED)

Dans le cadre du projet de redynamisation du quartier de Triage, le besoin global d'extension des capacités scolaires, généré par les futurs immeubles d'habitation du quartier, est évalué à un total d'environ 10 classes supplémentaires.

Le quartier étant soumis à de nombreuses contraintes (enclavement, risque inondation), le projet d'extension des capacités scolaires doit en tenir compte.

Le projet d'extension des capacités scolaires consiste à créer un groupe scolaire unique (environ 5 000m²), en reconstituant l'offre scolaire existante sur un seul site (pour des questions fonctionnelles et de qualité d'accueil des enfants), et en intégrant les classes supplémentaires rendues nécessaires par les programmes de logements nouveaux. Le projet permettra de se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Seine qui couvre l'ensemble du quartier, et avec lequel l'actuelle école Paul Bert B n'est pas compatible.

COUT PREVISIONNEL DE L'EXTENSION DES CAPACITES SCOLAIRES

Le projet d'école à réaliser par la Ville, tel qu'exposé ci-avant, a été estimé à un montant total de 22 900 000 €. Néanmoins, seule l'extension des capacités scolaires par rapport à l'offre existante, afin de répondre aux besoins générés par les opérations nouvelles, entre dans le champ du calcul de la présente convention.

Ainsi, plus précisément, l'extension scolaire rendue nécessaire pour la réalisation du projet de redynamisation, comprenant le programme de construction de la société Nexity IR Programmes Apollonia et les autres programmes mentionnés ci-avant et inclus dans le périmètre d'ensemble, a été estimé en phase études à 10 500 000€.

Le concours à ce financement a été défini au regard de la programmation globale à l'échelle du quartier et s'élève forfaitairement à 4 000€ par logement construit.

La Commune de Villeneuve-Saint-Georges, maître d'ouvrage de l'opération, gardera à sa charge le financement de la reconstitution des classes existantes (14 classes et les services d'accompagnement) et la majeure partie du financement de l'extension. Le détail de la répartition du financement de l'extension des capacités scolaires constitue l'ANNEXE 7. Sur ce reste à charge, la Commune est susceptible de solliciter auprès de l'Etat des

subventions complémentaires. L'éventuelle attribution de subventions n'entrainera pas une diminution de la participation forfaitaire des opérateurs, dans la mesure où cette dernière ne couvre qu'une partie des investissements pris en charge par la Commune pour l'extension des capacités scolaires nécessaire à l'accueil des enfants scolarisables, sauf si le montant dû par la Ville s'avérait inférieur aux participations versées.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

2. 2 - LA DEFENSE INCENDIE

CARACTERISTIQUES DE L'OUVRAGE NECESSAIRE A LA DEFENSE INCENDIE

L'alimentation en eau potable du quartier du Triage est desservie par la canalisation DN200, et ce jusqu'aux limites communales de Choisy-le-Roi.

En 2018, des études préliminaires réalisées par la société SUEZ ont été menées au regard du nombre de logements supplémentaires prévus sur le quartier. Ces études ont démontré que le réseau d'alimentation en eau potable et défense incendie, n'était en l'état pas en capacité de répondre aux futurs besoins et qu'il était nécessaire d'augmenter le débit d'eau de la canalisation DN200.

Pour ce faire, il s'est avéré nécessaire de réaliser un ouvrage d'interconnexion entre les réseaux d'alimentation de Choisy-le-Roi et de Villeneuve Saint-Georges (chambre d'interconnexion souterraine sous la RD138).

Cet ouvrage permet la fourniture d'eau de secours à un débit suffisant pour assurer la défense incendie des immeubles devant être réalisés dans le quartier, notamment par la Société Nexity IR Programmes Apollonia.

COUT DE L'OUVRAGE NECESSAIRE A LA DEFENSE INCENDIE

Le coût de la création d'une interconnexion entre les conduites d'alimentation d'eau potable des communes de Choisy-le-Roi et de Villeneuve-Saint-Georges rendue nécessaire par la réalisation du projet de redynamisation du quartier de Triage, comprenant le programme de construction de la Société Nexity IR Programmes Apollonia s'élève au total à la somme de 556 228,82 € HT et 667 475 € TTC.

Le concours au financement de cet ouvrage a été défini au prorata des surfaces de plancher de chaque opération, école comprise. Le montant retenu pour le calcul est le montant hors taxe, auquel s'ajoute une fraction non récupérable de la TVA.
Le coût détaillé de l'ouvrage incendie réalisé par SUEZ et le détail du calcul de la participation des opérateurs, est annexé à la présente (ANNEXE 8).

2.3 - L'EXTENSION DU RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

CARACTERISTIQUES DES BESOINS D'EXTENSION DU RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

L'opération prévue par Nexity IR Programmes Apollonia va générer un besoin d'extension du réseau public d'électricité. La puissance de raccordement nécessaire est estimée à 2 441 kVA triphasé.

Par courrier en date du 3 novembre 2022, la société ENEDIS a communiqué les besoins générés par le projet à savoir :

- Pour le réseau haute tension, la pose de 4 postes DP de 630kVA chacun par la pose de 6 boites de jonctions et de 50m de câble
- Pour le réseau basse tension, création de 3 départs BT de 5m en S240 Alu jusqu'au CC situé en limite de propriété

Soit une longueur totale de raccordement de 60 mètres en incluant les ouvrages de branchement jusqu'au point de pénétration dans le bâti (longueur totale du branchement incluant la colonne montante non déterminée), en dehors du terrain d'assiette de l'opération.

Le détail des travaux nécessaire pour desservir l'opération par le réseau public d'électricité est annexé à la présente convention (ANNEXE 9).

COUT DE L'EXTENSION DU RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Le devis, réalisé par la société ENEDIS selon le barème en vigueur s'élève à 23 568,29 € HT. En application de l'arrêté du 17 juillet 2008 fixant les taux de réfaction (articles L342-6 et L342-11 du code de l'énergie), la société ENEDIS prend en charge 40% du coût de ces travaux.

Le reste à charge de ces travaux d'extension du réseau public d'électricité, rendus nécessaires par les besoins générés par l'opération de la société Nexity IR Programmes Apollonia, est donc, au stade du devis, de 14 140,98€ HT.

Il s'agit d'une évaluation au stade d'étude préalable, susceptible d'être revue et actualisée au stade travaux.

ARTICLE 3 – CALENDRIER DES PROJETS D'EQUIPEMENTS PUBLICS

3. 1 - CALENDRIER DE L'EXTENSION DES CAPACITES SCOLAIRES

La Commune de Villeneuve-Saint-Georges, en tant que maître d'ouvrage de la nouvelle école Paul Bert B, s'engage à livrer les équipements scolaires visés à l'article 2.1, au plus tard le 31 décembre 2026.

Dans le cas où les travaux ne seraient pas achevés à la livraison des logements, sous réserve que la Commune justifie de l'engagement du projet (chantiers démarrés ou autorisations de construire en cours d'instruction) et mette en place des solutions d'accueil temporaires proportionnelles aux besoins d'accueil liés à l'opération :

- Aucune pénalité de retard ne pourra être réclamée à la Commune.
- Aucune participation supplémentaire ne pourra être réclamée à la société Nexity IR Programmes Apollonia concernant les solutions d'accueil temporaires.

L'engagement de la Commune est directement conditionné par le projet urbain qui lui a été présenté par la Société Nexity IR Programmes Apollonia (ANNEXE 10). L'effort financier consenti par la Commune pour la réalisation des équipements visés ne se justifie que par l'intérêt et les caractéristiques du programme et eu égard aux besoins de la population, et à la cohérence de l'organisation urbaine avec les objectifs de la Commune.

3. 2 - CALENDRIER DE L'OUVRAGE NECESSAIRE A LA DEFENSE INCENDIE

Le calendrier du projet de l'ouvrage d'interconnexion a été conditionné au calendrier du projet d'ensemble de redynamisation du quartier Triage, et a été l'objet d'échanges avec les opérateurs, dont la société Nexity IR Programmes Apollonia, en phase études.

La Commune de Villeneuve Saint-Georges a fait réaliser par SUEZ l'ouvrage d'interconnexion des réseaux d'eau potable dans le cadre de sa compétence en matière de sécurité incendie et avec l'accord de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en tant qu'autorité compétente en matière d'eau potable.

Ainsi, les travaux de l'ouvrage d'interconnexion se sont déroulés durant l'année 2021 afin de permettre leur achèvement en amont de la livraison de l'opération VILLAGE EN SEINE (SCCV VILLENEUVE TRIAGE).

L'ouvrage d'interconnexion pour la sécurité incendie sera donc réceptionné et mis en service afin de répondre aux besoins générés par la livraison du programme de la société Nexity IR Programmes Apollonia.

3. 2 - CALENDRIER DE L'EXTENSION DU RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

A l'issue de la délivrance du Permis de Construire et des échanges techniques préparatoires entre la société ENEDIS, la société Nexity IR Programmes Apollonia, et la Commune, la Ville de Villeneuve-Saint-Georges émettra un ordre de service à l'attention de la société ENEDIS.
Le délai de travaux envisagé par la société ENEDIS pour l'extension du réseau d'électricité est de 4 à 6 mois après réception de l'ordre de service.

Il est à noter que l'opération nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. La société Nexity IR Programmes Apollonia devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement du poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation.

ARTICLE 4 – MONTANT DE LA PARTICIPATION DE LA SOCIETE NEXITY IR PROGRAMMES APOLLONIA AU TITRE DU PUP

4. 1 - POUR L'EXTENSION DES CAPACITES SCOLAIRES

La Société Nexity IR Programmes Apollonia s'engage à verser à la Commune une fraction du coût de l'équipement prévu à l'article 2.1, nécessaire aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'ANNEXE 6 de la présente convention, et sans lesquels elle ne pourrait réaliser son opération.

La participation de la Société Nexity IR Programmes Apollonia a donc été strictement calculée, proportionnellement à la fraction du coût des équipements nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des 263 logements qu'elle projette de réaliser dans le périmètre de son opération.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, cette fraction est fixée au montant de 4 000 € par logement soit un total prévisionnel de 1 052 000 € (un million cinquante-deux mille euros) pour les 263 logements de l'opération.

En fonction des modélisations et prévisions actualisées des effectifs scolaires, le nombre de créations de classes pourra être diminué. Cette diminution ne donnera pas lieu à remboursement des opérateurs, dans la mesure où le montant global des participations ne couvre qu'une partie de l'investissement à réaliser par la Ville, sauf si celui-ci devenait inférieur au montant des participations versées.

4. 2 - POUR L'OUVRAGE NECESSAIRE A LA DEFENSE INCENDIE

La Société Nexity IR Programmes Apollonia s'engage à verser à la Commune une fraction du coût de l'ouvrage prévu à l'article 2.2, nécessaire à la défense incendie du quartier, densifié après réalisation des futures constructions prévues dans le cadre du projet de redynamisation, et notamment celles de l'opération projetée par cette Société dans le périmètre défini à l'ANNEXE 6 de la présente convention, ouvrage sans lequel elle ne pourrait réaliser cette opération.

La participation de la Société Nexity IR Programmes Apollonia a été strictement calculée, proportionnellement à la fraction du coût de l'ouvrage nécessité par les 19 100,14 m² de surfaces de plancher qu'elle projette de

réaliser, qui représentent 36,20 % de la totalité des opérations, comprises dans le projet de redynamisation du quartier de Triage.

Ainsi, le montant de la participation de la Société Nexity IR Programmes Apollonia s'élève à 202 007 € (deux cent deux mille sept euros) comprenant 201 372 € calculés sur le montant hors taxe et 635 € correspondant à une fraction de la TVA non récupérable.

Les calculs des ratios de surface de plancher tiennent compte d'opérations à l'étude et n'ayant pas fait l'objet d'autorisations de construire (projet d'école ; opération VALOPHIS HABITAT) et sont donc susceptibles d'évoluer à la marge. Le cas échéant, les ajustements des montants seront communiqués à la société Nexity IR Programmes Apollonia conformément aux dispositions de l'article 6 de la présente convention.

4. 3 - POUR L'EXTENSION DU RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Le montant estimé par la société ENEDIS pour l'extension du réseau public d'électricité, correspond exclusivement aux besoins de l'opération de la société Nexity IR Programmes Apollonia.
Ces montants ne sont pas proratisés.

Ainsi, le montant de la participation de la société Nexity IR Programmes Apollonia s'élève, au stade des études préalable, à 14 140,98€ HT (quatorze mille cent quarante euros et quatre-vingt-dix-huit centimes).

ARTICLE 5 – MODALITES DE REGLEMENT DES PARTICIPATIONS

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société Nexity IR Programmes Apollonia s'engage à procéder au paiement des participations de projet urbain partenarial mises à sa charge aux termes des articles 4.1, 4.2 et 4.3 dans les conditions ci-après définies :

5. 1 - POUR L'EXTENSION SCOLAIRE

Le versement de la participation à la Commune interviendra de manière échelonnée selon le calendrier suivant :

- 30% à compter de l'obtention du permis de construire définitif autorisant l'opération de logements (purgé de tout recours et de retrait administratif)
- 30% à compter de la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction de logements
- 40% à compter de la déclaration d'achèvement/conformité des travaux de l'opération de construction de logements

Le délai de versement interviendra au plus tard un (1) mois à compter de la réception par la Société Nexity IR Programmes Apollonia des titres de recettes émis par la Commune.

5. 2 - POUR L'OUVRAGE DE DEFENSE INCENDIE

Le versement de la participation à la Commune interviendra à l'obtention du caractère définitif du permis de construire autorisant l'opération immobilière de la Société Nexity IR Programmes Apollonia.

Le délai de versement interviendra au plus tard un (1) mois à compter de la réception par la Société Nexity IR Programmes Apollonia du titre de recette émis par la Commune.

Le caractère définitif de cette autorisation est entendu comme la fin du délai de recours des tiers et du droit de retrait par l'administration.

5. 3 – POUR L'EXTENSION DU RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Le versement de la participation à la Commune, actualisé le cas échéant en fonction du montant communiqué par la société ENEDIS (voir article 6.3 de la présente convention), interviendra à l'issue de l'achèvement des travaux par ENEDIS, étant entendu par-là, l'achèvement de la remise en état du domaine public, constatée par les services de la Ville.

Le délai de versement interviendra au plus tard un (1) mois à compter de la réception par la Société Nexity IR Programmes Apollonia du titre de recette émis par la Commune.

Le caractère définitif de cette autorisation est entendu comme la fin du délai de recours des tiers et du droit de retrait par l'administration.

ARTICLE 6 – AJUSTEMENT DU MONTANT DE LA PARTICIPATION

6. 1 – CONCERNANT L'EXTENSION DES CAPACITES SCOLAIRES

Le montant prévisionnel défini à l'article 4.1 de la présente convention pourra être ajusté dans le cas où l'arrêté de permis de construire ou, le cas échéant, dans l'arrêté de permis de construire rectificatif ou modificatif, délivré pour l'opération autoriserait un nombre plus ou moins important de logements.

En cas d'ajustement nécessaire du montant de la participation, la Commune notifiera, par lettre recommandée avec accusé de réception à la Société Nexity IR Programmes Apollonia cette demande, susceptible d'intervenir à compter de la réception par la Commune de l'arrêté de permis de construire, ou, le cas échéant, dans l'arrêté de permis de construire rectificatif ou modificatif, délivré à la Société Nexity IR Programmes Apollonia pour son opération.

Le montant de la participation par logement, soit 4 000 €, restera celui défini à l'article 4.1 et l'échéancier de paiement celui défini à l'article 5.1.

S'il s'avérait que le nombre de logements, au stade d'arrêté de permis de construire définitif ou modificatif, conduisait à revoir les montants dus par la société Nexity IR Programmes Apollonia à la baisse, celle-ci sera répercutée sur les sommes appelées lors de la déclaration d'achèvement/de conformité des travaux.
En tout état de cause aucun montant complémentaire ne pourra être exigé de la société Nexity IR Programmes Apollonia après la déclaration d'achèvement/de conformité des travaux.

6.2 – CONCERNANT L'OUVRAGE NECESSAIRE A LA DEFENSE INCENDIE

Les montants relatifs aux dépenses engagées par la Commune pour la réalisation de l'ouvrage de sécurité incendie sont définitifs.
Néanmoins, conformément à ce qui a été indiqué à l'article 4.2, le montant des participations au coût de l'ouvrage de sécurité incendie a été calculé relativement aux parts de surfaces de plancher prévisionnelles de chaque opération, sur la base d'évaluation en stade étude en ce qui concerne certaines d'entre elles. Ces parts sont donc susceptibles d'évoluer à la marge.

En cas d'ajustement nécessaire du montant de la participation, la Commune notifiera, par lettre recommandée avec accusé de réception à la Société Nexity IR Programmes Apollonia cette demande, susceptible d'intervenir à compter de la réception par la Commune des arrêtés de permis de construire définitifs des opérations à venir.

En cas de trop perçu, les montants devant être restitués à la société Nexity IR Programmes Apollonia seront soustraits des montants restant à percevoir concernant le financement de l'extension des capacités scolaires.

En tout état de cause aucun montant complémentaire ne pourra être exigé de la société Nexity IR Programmes Apollonia après la déclaration d'achèvement/de conformité des travaux.

6.3 - CONCERNANT L'EXTENSION DU RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les montants relatifs à l'extension du réseau public d'électricité correspondent aux montants communiqués à la date du 3 novembre 2021, au stade des études préalables.

Ils sont susceptibles d'évoluer au stade travaux par actualisation d'ENEDIS.

En cas d'ajustement du montant, la Commune notifiera, par lettre recommandée avec accusé de réception à la Société Nexity IR Programmes Apollonia, dès transmission par la société ENEDIS, le montant final de la participation due pour l'extension du réseau public d'électricité.

En tout état de cause aucun montant complémentaire ne pourra être exigé de la société Nexity IR Programmes Apollonia après la déclaration d'achèvement/de conformité des travaux.

ARTICLE 7 – NON-REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La non-réalisation de l'équipement scolaire dans les délais prévus par la présente convention (article 2.1) ouvre droit à répétition de l'indu dans les conditions définies à l'article L 332-30 du code de l'urbanisme et dans la limite du produit de la part communale de la taxe d'aménagement qui aurait été applicable à la date d'obtention du permis de construire, en l'absence de la présente convention.

ARTICLE 8 – NON-REALISATION DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

La présente convention sera caduque, sans indemnité de part et d'autre, avec exonération de participation à la charge de la société Nexity IR Programmes Apollonia si celle–ci devait renoncer, pour quelque raison que ce soit, à l'opération de construction à condition que cette renonciation soit portée à la connaissance de la Commune de Villeneuve-Saint-Georges avant le début de réalisation des équipements scolaires.

Dans le cas où la société Nexity IR Programmes Apollonia renoncerait à l'opération après le versement des premiers 30% mentionnés à l'article 5.1, et à condition que cette renonciation soit portée à la connaissance de la Commune de Villeneuve-Saint-Georges avant le début de la réalisation des équipements, les montants seront restitués à ladite société.

ARTICLE 10 – EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La mise hors champ de la part communale de la taxe d'aménagement dans le périmètre défini par la présente convention prévue par l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme prend effet, en application de l'article R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme, dès l'affichage en mairie de Villeneuve-Saint-Georges et au siège de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de la mention de la signature de la présente convention, ainsi que du lieu où le document peut être consulté.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter dudit affichage en Mairie.

ARTICLE 11 – CARACTERE EXECUTOIRE DE LA CONVENTION

La présente convention est exécutoire après transmission en préfecture et affichage en mairie de Villeneuve Saint-Georges et au siège de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de la mention de sa signature et du lieu où le document peut être consulté.

La signature de la convention devra également faire l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de la Commune et de l'Etablissement Public Territorial mentionné ainsi qu'au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, conformément aux dispositions de l'article R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

La présente convention sera nulle et non avenue dans l'hypothèse où la société Nexity IR Programmes Apollonia n'aurait pu obtenir l'autorisation de construire nécessaire à la réalisation de son opération.

ARTICLE 12 – MODIFICATIONS

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE

Les Parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs, tels qu'énoncés en tête des présentes.

ARTICLE 14 – LITIGE

En cas de désaccord découlant de l'application de la présente convention, les parties conviennent de se réunir afin de rechercher une résolution amiable.

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention de Projet Urbain Partenarial relève de la compétence du Tribunal Administratif compétent, soit le Tribunal administratif de Melun, 43, rue du Général de Gaulle, 77008 Melun Cedex.

Fait en quatre exemplaires,

Le 15 NOV. 2022
A

L'Etat,

Représenté par la Préfète du Val de Marne,
Madame Sophie THIBAULT,

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

Représenté par son Président en exercice,
Monsieur Michel Leprêtre,

La Commune de Villeneuve Saint-Georges,

Représentée par son Maire en exercice,
Monsieur Philippe Gaudin,

La Société Nexity IR Programmes Apollonia,
Représentée par Monsieur Sharon ELBAZ,

APOLLONIA
SAS au capital de 331 284 €uros
Siège social : 19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 PARIS cedex 08
Tél. : 01 85 55 10 00
332 540 087 RCS PARIS

ANNEXES

ANNEXE 1 : Périmètre de l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis Seine Amont

ANNEXE 2 : Délibération de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

ANNEXE 3 : Délibération de la Commune de Villeneuve Saint-Georges

ANNEXE 4 : Statuts des sociétés Nexity IR Programmes Apollonia et Nexity Régions 1

ANNEXE 5 : Plan d'ensemble du projet de redynamisation du quartier Triage

ANNEXE 6 : Périmètre de la convention de projet urbain partenarial

ANNEXE 7 : Détail de la répartition des coûts de l'extension des capacités scolaires

ANNEXE 8a et 8b : Défense contre l'incendie - coût détaillé de l'ouvrage d'interconnexion et répartition

ANNEXE 9, 9a et 9b : Travaux d'extension du réseau public d'électricité hors du terrain d'assiette de l'opération

ANNEXE 10 : Plan de masse de l'opération de la Société Nexity IR Programmes Apollonia

PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale et interdépartementale
de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France
Unité départementale du Val-de-Marne

EPT 12
KDK A2400337 KFK
Reçu le 17/01/2024

Service de la Planification et de l'Aménagement Durable

Créteil, le 13/01/2024

Monsieur le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Monsieur Michel LEPÊTRE

11 rue Henri Farman

94398 ORLY Cedex

à l'attention de Mme Clémence MORELLI

Direction Déléguée Aménagement et Planification

Nos réf. : **SPAT.2024/07**
Vos réf. : **N°D2303842**
Affaire suivie par :Olivier BRODIN
Tél. : 01 49 80 26 69
Courriel : olivir.brodin@developpement-durable.gouv.fr

Bordereau d'envoi

Objet : Avenant n°1 à la convention du projet d'aménagement du quartier Triage sur la commune de Villeneuve Saint-Geroges

Désignation des pièces :	**nombres:**	**dates :**
Veuillez trouver ci-joint, les exemplaires signés et datés de la convention	3	04/01/2024

Observation :

EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Courrier arrivé le : :
17 JAN. 2024

	ATTRIB.	INFO
Président		
Cabinet		
DG		
SG		
DGA RESS		
DGA ARCI		
DGA DTE	✓	
DGA EPUB		
DGA ECSPB		
Elus : Autres destinataires		

La responsable de service du SPAT
Géraldine SANAUR

AVENANT N°1
A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

OPERATION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE TRIAGE

Entre :

1. L'Etat
   Représenté par Madame Sophie Thibault en qualité de Préfète du Val-de-Marne,
   Ci-après l'« Etat »

2. L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
   Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel Leprêtre, dûment habilité à signer la présente par la délibération n°2023-11-14_3372 du Conseil Territorial adoptée le 14 novembre 2023 (annexe 1),
   Ci-après l'« EPT »

3. La Commune de Villeneuve-Saint-Georges
   Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Philippe Gaudin, dûment habilité à signer la présente par délibération n°23.5.11 du Conseil Municipal adoptée le 13 octobre 2023 (annexe 2),
   Ci-après la « Commune »

4. La société Nexity IR Programmes Apollonia
   Représentée par Monsieur Sharon Elbaz agissant en qualité de de gérant de la société NEXITY Région 1, elle-même prise en qualité de Président de la société NEXITY IR Programmes Apollonia , ayant tous pouvoirs en vertu des statuts desdites Sociétés,
   Ci-après le « Promoteur »

L'Etat, l'EPT, la Commune et le Promoteur étant désignés ensemble « Parties » et séparément « Partie ».

Préambule

Il est préalablement rappelé ce qui suit :

(A) La Commune a initié en 2014 un projet de redynamisation du quartier Triage, cadré notamment par une orientation d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme, avec pour objectif la construction d'environ 760 logements), le renforcement des centralités et l'aménagement de polarités commerciales nouvelles, des aménagements favorisant les cheminements en modes doux, la requalification de la RD138, la construction de locaux d'activité pour les TPE et le regroupement de deux groupes scolaires dans un nouvel équipement scolaire unique ; Le quartier Triage est inclus dans le périmètre de l'opération d'intérêt national Orly-Rungis Seine Amont ;

(B) Plusieurs programmes immobiliers viennent concourir aux objectifs décrits ci-dessus, dont celui du Promoteur, qui consiste à réaliser un programme de construction de 263 logements diversifiés (accession libre et logement social), une cellule commerciale, une crèche et une maison de santé (ci-après le « Projet ») ; Le Projet a fait l'objet d'un permis de construire n° PC 094 078 21 00021 accordé le 16 novembre 2022 par l'Etat, compétent dès lors que le Projet est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national ;

(C) Dans la mesure où le Projet génère des besoins complémentaires en équipements publics à l'échelle du quartier de Triage, les Parties avaient conclu avant cela le 15 novembre 2022 une convention de projet urbain partenarial en application des articles L. 332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme par laquelle le Promoteur s'est engagé à contribuer au financement des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par le Projet (la « Convention de PUP ») ; Il a ainsi été prévu que la contribution financière du Promoteur porterait (i) sur l'extension des capacités scolaires pour un montant de 4.000 € (incluant la TVA non récupérable) par logement construit, soit pour 263 logements 1.052.000 € (la « Participation Ecole ») selon Annexe 7, (ii) sur l'ouvrage nécessaire à la défense incendie pour 202.007 € (incluant la TVA non récupérable) (la « Participation Défense Incendie ») selon Annexe 8 et (iii) sur l'extension du réseau public d'électricité pour 14.140,98 € HT selon Annexe 9 ;

(D) Postérieurement à la conclusion de la Convention de PUP, les Parties ont constaté qu'elles avaient omis d'en actualiser certaines valeurs, restées exprimées en "euros 2016" (Participation Ecole), et de stipuler une clause d'indexation pour d'autres (Participation Défense Incendie) ;

(E) Postérieurement à la conclusion de la Convention de PUP, les parties ont aussi constaté qu'elles n'avaient pas pris en compte la contribution fiancière à la réalisation d'un accueil péri-scolaire dimensionné en tenant compte des futurs besoins scolaires (230 enfants environ) et localisé au même endroit que les écoles maternelle et primaire.

(F) C'est dans ces conditions qu'elles ont alors décidé de conclure le présent avenant à la Convention de PUP.

Article 1 – Objet

Le présent avenant a pour objet de modifier la Convention de PUP pour :

- Actualiser la Participation Ecole en valeur du jour de l'obtention du permis de construire relatif au Projet ;
- Prévoir une clause d'indexation applicable à la Participation Défense Incendie;
- Prendre en compte la realisation au sein du groupe scolaire d'un équipement d'accueil péri-scolaire et son financement.

ARTICLE 2 – Participation Ecole

Actant que le montant de la Participation Ecole, tel qu'il a été stipulé aux articles 2.1 et 4.1 de la Convention de PUP, est resté par erreur exprimé en valeur 2016, les Parties actualisent ce montant en valeur du jour de l'obtention du permis de construire relatif au Projet, par application de la formule suivante :

Montant de la participation = (4.000 € X nombre de logements) X (BT0 F/ BT01 i)

BTO1 initial (BT01 i) = Indice de référence : indice BT01 à la signature du 1er PUP (Linkcity) soit décembre 2016 publié au J.O le 21 mars 2017 soit 105,2

BT01 Final (BT01 F) = indice BT01 de Novembre 2022 correspondant à la date d'obtention du permis de construire (16 novembre 2022), en attente de publication au J.O le 14 janvier 2023 soit 127,2 ;

À compter de l'entrée en vigueur du présent avenant et nonobstant toute stipulation contraire, le montant de 4.000 € visés dans la Convention de PUP s'entend désormais de [4.000 €) X (BT0 F/ BT01 i) ,(incluant la TVA non récupérable) par logement construit.

ARTICLE 3 – Participation Défense Incendie

Tirant les conséquences de ce qu'il a été omis de prévoir une formule d'indexation pour Participation Défense Incendie, les Parties stipulent la formule suivante pour cette participation :

K =(0,15 * 202.007 €)+ 0,85 * (TP10A 2010 n/TP10A 2010 o) * 202.007 €

dans laquelle :

- TP10A 2010 o est l'indice national des prix de travaux publics de canalisations, assainissement et adduction d'eau avec fourniture de tuyau fonte, publié au JO le 21/03/2020, soit : 111,4 ;
- TP10A 2010 n est le même indice publié à la date de démarrage des travaux. [nb : l'indice au démarrage des travaux, soit septembre 2021, est 116,2]

ARTICLE 1 - Local Péri-Scolaire

En complément de la réalisation de l'extension du groupe scolaire, tel que décrit à l'article 2 de la convention de PUP , il y a lieu de prendre en compte, au sein même du groupe scolaire la réalisation d'un accueil péri-scolaire. Il convient donc de prévoir le financement de cet équipement.

En conséquence les articles 2,3,4,5,6 de la convention de PUP initial sont completés :

- Article 2 de la convention de PUP , il est ajouté:

CARACTERISTIQUES ET FINANCEMENT DE LA REALISATION D'UN ACCUEUIL PERI-SCOLAIRE
Un équipement destiné à l'accueil, des enfants scolarisables en maternelle et élémentaires sera réalisé. Il disposera de ses propres salles et équipements adaptés pour les accueils de maternelles et d'élémentaires.
Les études préalables ont permis d'estimer le coût de cet équipement à hauteur de 1 850 K€.
Le concours à ce financement a été défini au regard de la programmation globale à l'échelle du quartier et s'éléve forfaitairement à 635 € par logement construit.
Ce montant ne sera ni indéxé ni actualisé.

- Article 3 de la convention de PUP, il est ajouté :

3-1:Calendrier de l'extension des capacités scolaires *comprenant un accueil périscolaire.*

- Article 4 de la convention de PUP il est ajouté:

4-1:Pour l'extension des capacités scolaires comprenant *un accueil périscolaire.*
Au regard de l'ensemble de ces éléménts, cette fraction est fixé au montant complémentaire de 635 € par logement soit au total prévisionnel pour l'accueil périscolaire de 167 000 €, non indexable et non actualisable, pour les 263 logements.

- Article 5 de la convention de PUP il est ajouté:

5-1: Pour l'extension scolaires *comprenant l'accueil périscolaire.*

- Article 6 de la convention de PUP il est ajouté:

6-1:concernant l'extension des capacités scolaires *comprenant l'accueil péri-scolaire.*
Le montant de la participation pour la réalisation de l'équipement péri-scolaire par logement ,soit 635 €, restera celui défini à l'article 4.1 modifié par le present avenant et l'echéancier de paiement celui défini à l'article 5.1 de la convention de PUP .

Article 2 - Autres Dispositions

Les clauses de la Convention de PUP non expressément modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et restent applicables.

Article 3 - Entrée en vigueur

Le présent avenant est exécutoire après transmission en préfecture, et affichage en mairie de Villeneuve-Saint-Georges et au siège de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre de la mention de sa signature et du lieu où le document peut être consulté.

La signature de la convention devra également faire l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de la Commune et de l'Etablissement Public Territorial mentionné ainsi qu'au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, conformément aux dispositions de l'article R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Sont annexées au présent avenant les annexes suivantes :

Annexe 1. Délibération de l'EPT
Annexe 2. Délibération de la commune
Annexe 3. Pouvoir relatif au Promoteur

Fait le [04 JAN. 2024] en quatre (4) exemplaires sur quatre (4) pages

Pour l'Etat : La Préfète du Val-de-Marne Sophie THIBAULT Par :	Pour l'EPT : EPT Grand-Orly Seine Bièvre Par : Michel Leprêtre
Pour la Commune : Mairie de Villeneuve-St-Georges Par : Philippe Gaudin	Pour le Promoteur : Par : Sharon Elbaz

ANNEXE 1. Délibération de l'EPT

Chaîne d'intégrité du document : B9 18 08 45 1C 9A 4F 84 1A 56 A0 DD 71 9E 0C 32
AR préfecture : 094-200058014-20231114-2023-11-14_3372-DE
Reçu en préfecture le : 20/11/2023
Publié le : 20/11/2023
Par : Michel Leprêtre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/192199
Page 1/5

Grand Orly seine bièvre

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 novembre 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2023-11-14_3372

Villeneuve-Saint-Georges – Avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial entre l'EPT, la Commune de Villeneuve-Saint-Georges, l'Etat et la société Nexity IR Programmes Apollonia dans le quartier Triage

Etablissement Public Territorial

L'an deux mille vingt-trois, le 14 novembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 8 novembre 2023. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M.DELORT	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	M. CONAN	P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. VILAIN	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	Mme LEURIN-MARCHEIX	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Représenté	M. BENETEAU	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	Mme VALA	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	Mme CHEVALIER	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	Mme BOIVIN	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Représenté	M. SEGURA	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	M. MOUALHI	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme DAUMIN	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Présent		P

Chaîne d'intégrité du document : B9 18 08 45 1C 9A 4F 84 1A 56 A0 DD 71 9E 0C 32
AR préfecture : 094-200058014-20231114-2023-11-14_3372-DE
Reçu en préfecture le : 20/11/2023
Publié le : 20/11/2023
Par : Michel Leprêtre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/192199
Page 3/5

Exposé des motifs

Le quartier habité de Triage, à Villeneuve-Saint-Georges, est en pleine mutation. Enclavé et exposé au risque inondations, il est également doté d'atouts indéniables : une bonne desserte en transports en commun, un environnement qualitatif lié à la proximité de la Seine, et un caractère de « village » auquel ses habitants sont attachés.

Il fait l'objet depuis plusieurs années d'un projet de redynamisation, cadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme, qui comprend plusieurs programmes immobiliers mixtes prévoyant des logements (dont 60% en accession), des commerces, services (maison de santé) et équipements publics (crèche, école), et une intervention sur l'espace public (aménagement des berges de Seine, requalification de la route départementale 138).

Pour mettre en œuvre le projet de redynamisation et notamment les équipements publics rendus nécessaires au développement du quartier, il a été décidé entre les parties de recourir au dispositif du Projet Urbain Partenarial (PUP) issu de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Les conventions de Projets Urbains Partenariaux sont des dispositifs contractuels de financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers d'un programme.

Ainsi, une convention de Projet Urbain Partenarial a été élaborée avec la société Nexity IR Programmes Apollonia qui porte dans le quartier un projet de construction de 263 logements, de commerces, d'une crèche et d'une maison de santé et dont permis de construire a été accordé le 16 novembre 2022.

Cette convention de Projet Urbain Partenarial définit la prise en charge financière par la société Nexity IR Programmes Apollonia des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par l'opération :

- Extension des besoins scolaires : Le besoin d'extension des capacités scolaires a été défini au démarrage du projet à environ 10 classes. Le concours au financement de cette extension des capacités scolaires, a été défini au regard de la programmation globale à l'échelle du quartier sur la base d'un montant forfaitaire par logement construit.
- Extension des capacités de défense contre l'incendie : La réalisation d'un ouvrage d'interconnexion permettant de renforcer la défense contre l'incendie s'est avérée nécessaire au regard de la programmation de nouveaux logements prévue dans le quartier. Le concours au financement de cet ouvrage a été défini au prorata des surfaces de plancher de chaque opération, équipement scolaire inclus.

Le Conseil Municipal (23 juin 2022) et le Conseil Territorial (28 juin 2022) ont approuvé le projet de convention de PUP et autorisé, respectivement, le Maire et le Président à signer ladite convention. Par ailleurs, la Préfète du Val-de-Marne, est partie prenante de la convention de PUP qui se situe à l'intérieur du périmètre de l'Opération d'Intérêt National. Cette dernière a donc été signée le 15 novembre 2022 par l'ensemble des parties (Ville, EPT, Préfecture, Nexity).

A l'issue de la signature de la convention, il est toutefois apparu qu'une erreur matérielle entachait les éléments de calcul de la participation. En effet, les clauses d'indexation des participations, tant pour l'équipement scolaire que pour l'ouvrage incendie, n'avaient pas été intégrées.

Le projet d'avenant n°1 à la convention de PUP rétablit les clauses d'indexation :

- Basée sur l'indice BT01, à date de la première participation PUP dans le quartier, en ce qui concerne la participation à l'équipement scolaire ;
- Basée sur l'indice TP10A (travaux publics de canalisations) en ce qui concerne la participation à l'ouvrage incendie.

En conséquence, la participation de l'opérateur est majorée pour tenir compte de l'évolution des coûts.

Par ailleurs, le projet de groupe scolaire a été largement précisé à la fin de l'année 2022 et au début de l'année 2023 par l''élaboration d'un pré-programme puis d'un programme sous maîtrise d'ouvrage de la Ville. Un accueil de loisirs a été inclus dans le projet de groupe scolaire. Cela n'était pas initialement prévu lors de la signature du projet urbain partenarial mais le besoin d'une telle offre, inexistante sur le quartier, a été mis en exergue à l'occasion du travail programmatique.

Chaîne d'intégrité du document : B9 18 08 45 1C 9A 4F 84 1A 56 A0 DD 71 9E 0C 32
AR préfecture : 094-200058014-20231114-2023-11-14_3372-DE
Reçu en préfecture le : 20/11/2023
Publié le : 20/11/2023
Par : Michel Leprêtre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/192199

Considérant que le dispositif contractuel des projets urbains partenariaux prévu par le code de l'urbanisme permet la participation des opérateurs immobiliers au financement des équipements publics rendus nécessaires par les opérations ;

Considérant que Nexity va réaliser sur un terrain situé au 64-66 avenue de Choisy, une opération immobilière, comportant 263 logements de 17 678 m² de surface de plancher, 268 m² de surface de plancher de locaux d'activités et 1159 m² de surface de plancher à destination d'un service public ou d'intérêt collectif (crèche) pour un total de 19 106 m² de surface de plancher ;

Considérant qu'une convention de Projet Urbain Partenarial a été signée entre la société Nexity IR Programmes Apollonia, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au titre de sa compétence en aménagement, la Commune de Villeneuve-Saint-Georges, maître d'ouvrage des équipements publics à réaliser, et l'Etat, au titre de l'Opération d'Intérêt National ;

Considérant la nécessité d'un avenant à cette convention de Projet Urbain Partenarial afin de rectifier une erreur matérielle ;

Considérant que le travail programmatique a conduit à préciser le projet et y adjoindre un accueil de loisir, équipement public qui n'existe pas actuellement dans le quartier ;

Considérant que les logements à construire par la société Nexity IR Programmes Apollonia participent au besoin d'accueil périscolaire dans le quartier et justifient une participation au titre de la convention de projet urbain partenarial ;

Considérant l'avis favorable du Conseil municipal de Villeneuve Saint Georges en date du 19 octobre 2023 ;

Vu l'avis de la commission permanente Garantir la ville et la qualité de vie pour tous ;

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet d'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre l'Etat, la Ville, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, et Nexity IR Apollonia, annexé à la présente délibération

2. Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit avenant et tout document y afférant.

3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite auprès :
   - De Monsieur le Maire de Villeneuve-Saint-Georges
   - De Madame la Préfète du Val-de-Marne
   - De Monsieur le Directeur Général de la société Nexity IR Programmes Apollonia

4. Précise que la mention de la signature de cet avenant fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à Vitry-sur-Seine et d'une publication sur le site internet de l'EPT.

5. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 96

A Vitry-sur-Seine, le 16 novembre 2023
Le Président

Michel LEPRETRE

Chaine d'intégrité du document : 04 E6 41 9B 99 C6 5B F3 96 84 7D EC 87 E0 10 83
AR préfecture : 094-200058014-20231114-2023-11-14_3372-DE
Reçu en préfecture le : 20/11/2023
Publié le : 20/11/2023
Par : Michel Leprêtre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/192200
Page 2/5

Préambule

Il est préalablement rappelé ce qui suit :

(A) La Commune a initié en 2014 un projet de redynamisation du quartier Triage, cadré notamment par une orientation d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme, avec pour objectif la construction d'environ 760 logements), le renforcement des centralités et l'aménagement de polarités commerciales nouvelles, des aménagements favorisant les cheminements en modes doux, la requalification de la RD138, la construction de locaux d'activité pour les TPE et le regroupement de deux groupes scolaires dans un nouvel équipement scolaire unique ; Le quartier Triage est inclus dans le périmètre de l'opération d'intérêt national Orly-Rungis Seine Amont ;

(B) Plusieurs programmes immobiliers viennent concourir aux objectifs décrits ci-dessus, dont celui du Promoteur, qui consiste à réaliser un programme de construction de 263 logements diversifiés (accession libre et logement social), une cellule commerciale, une crèche et une maison de santé (ci-après le « Projet ») ; Le Projet a fait l'objet d'un permis de construire n° PC 094 078 21 00021 accordé le 16 novembre 2022 par l'Etat, compétent dès lors que le Projet est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national ;

(C) Dans la mesure où le Projet génère des besoins complémentaires en équipements publics à l'échelle du quartier de Triage, les Parties avaient conclu avant cela le 15 novembre 2022 une convention de projet urbain partenarial en application des articles L. 332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme par laquelle le Promoteur s'est engagé à contribuer au financement des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par le Projet (la « Convention de PUP ») ; Il a ainsi été prévu que la contribution financière du Promoteur porterait (i) sur l'extension des capacités scolaires pour un montant de 4.000 € (incluant la TVA non récupérable) par logement construit, soit pour 263 logements 1.052.000 € (la « Participation Ecole ») selon Annexe 7, (ii) sur l'ouvrage nécessaire à la défense incendie pour 202.007 € (incluant la TVA non récupérable) (la « Participation Défense Incendie ») selon Annexe 8 et (iii) sur l'extension du réseau public d'électricité pour 14.140,98 € HT selon Annexe 9 ;

(D) Postérieurement à la conclusion de la Convention de PUP, les Parties ont constaté qu'elles avaient omis d'en actualiser certaines valeurs, restées exprimées en "euros 2016" (Participation Ecole), et de stipuler une clause d'indexation pour d'autres (Participation Défense Incendie) ;

(E) Postérieurement à la conclusion de la Convention de PUP, les parties ont aussi constaté qu'elles n'avaient pas pris en compte la contribution fiancière à la réalisation d'un accueil péri-scolaire dimensionné en tenant compte des futurs besoins scolaires (230 enfants environ) et localisé au même endroit que les écoles maternelle et primaire.

(F) C'est dans ces conditions qu'elles ont alors décidé de conclure le présent avenant à la Convention de PUP.

Chaîne d'intégrité du document : 04 E6 41 9B 99 C6 5B F3 96 84 7D EC 87 E0 10 83
AR préfecture : 094-200058014-20231114-2023-11-14_3372-DE
Reçu en préfecture le : 20/11/2023
Publié le : 20/11/2023
Par : Michel Leprêtre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/192200
Page 4/5

ARTICLE 4 – Local Péri-Scolaire

En complément de la réalisation de l'extension du groupe scolaire, tel que décrit à l'article 2 de la convention de PUP , il y a lieu de prendre en compte, au sein même du groupe scolaire la réalisation d'un accueil péri-scolaire. Il convient donc de prévoir le financement de cet équipement.

En conséquence les articles 2,3,4,5,6 de la convention de PUP initial sont completés :

- Article 2 de la convention de PUP , il est ajouté:

CARACTERISTIQUES ET FINANCEMENT DE LA REALISATION D'UN ACCUEUIL PERI-SCOLAIRE
Un équipement destiné à l'accueil, des enfants scolarisables en maternelle et élémentaires sera réalisé. Il disposera de ses propres salles et équipements adaptés pour les accueils de maternelles et d'élémentaires.
Les études préalables ont permis d'estimer le coût de cet équipement à hauteur de 1 850 K€.
Le concours à ce financement a été défini au regard de la programmation globale à l'échelle du quartier et s'éléve forfaitairement à 635 € par logement construit.
Ce montant ne sera ni indéxé ni actualisé.

- Article 3 de la convention de PUP, il est ajouté :

3-1:Calendrier de l'extension des capacités scolaires *comprenant un accueil périscolaire.*

- Article 4 de la convention de PUP il est ajouté:

4-1:Pour l'extension des capacités scolaires comprenant *un accueil périscolaire.*
Au regard de l'ensemble de ces éléménts, cette fraction est fixé au montant complémentaire de 635 € par logement soit au total prévisionnel pour l'accueil périscolaire de 167 000 €, non indexable et non actualisable, pour les 263 logements.

- Article 5 de la convention de PUP il est ajouté:

5-1: Pour l'extension scolaires *comprenant l'accueil périscolaire.*

- Article 6 de la convention de PUP il est ajouté:

6-1:concernant l'extension des capacités scolaires *comprenant l'accueil péri-scolaire.*
Le montant de la participation pour la réalisation de l'équipement péri-scolaire par logement ,soit 635 €, restera celui défini à l'article 4.1 modifié par le present avenant et l'echéancier de paiement celui défini à l'article 5.1 de la convention de PUP .

Article 4 – Autres clauses

Les clauses de la Convention de PUP non expressément modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et restent applicables.

Article 5 – Entrée en vigueur

ANNEXE 2. Délibération de la commune

VILLENEUVE SAINT-GEORGES

DELIBERATION N° 23.5.11

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Service Urbanisme et Foncier
Approbation du projet d'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial entre la Commune, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, l'Etat et la société Nexity IR Programmes Apollonia dans le quartier Triage

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2007-783 du 10 mai 2007 délimitant des opérations d'intérêt national et modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris
et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, notamment son article 43 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-11-3 et L.332-11-4 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, approuvé par délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-Saint-Georges le 1er juillet 2004, mis en compatibilité par arrêté préfectoral le 11 février 2014, révisé par délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly-Seine Bièvre du 28 juin 2016 et modifié par délibération du Conseil Territorial du 8 octobre 2019, mis en compatibilité par arrêté préfectoral le 22 octobre 2019, mis à jour par arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en dernier lieu le 18 janvier 2023 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-Saint-Georges n°15-6-19 en date du 3 décembre 2015, approuvant le principe du recours aux dispositifs de Projets Urbains Partenariaux dans le cadre du projet de redynamisation du quartier Triage ;

Vu la délibération n°22-3-6 du Conseil Municipal de Villeneuve-Saint-Georges en date du 23 juin 2022 approuvant le projet de convention du Projet Urbain Partenarial avec la société Nexity IR Programmes Apollonia, pour la réalisation d'une opération dans le quartier Triage ;

Vu ladite convention de Projet Urbain Partenarial, signée le 15 novembre 2022 entre l'Etat, la Commune de Villeneuve-Saint-Georges, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et la société Nexity IR Apollonia ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20231019-23-5-11-DE
Date de télétransmission : 27/10/2023
Date de réception préfecture : 27/10/2023

Emmanuelly Daniel DELORT, Naoual EL OUAHTA, Lionel MAZURIE, Marie-France ZAPATA, Jean-Luc BERNIER, Catherine MAUVILLY, Jean-François LELIEVRE, Hubert CHERENE, Rosa PEREIRA, Fredy ALDEGON pour son compte et celui de Martine YUNG, Birol BIYIK pour son compte et celui de Alexandre BOYER, Tania NIOKA pour son compte et celui de Sylvie ALTMAN, Zoubida EL FOUKAHI, Eric COLSON, Thiaba BRUNI, Claude CABELLO-SANCHEZ.

5 voix CONTRE : Kristell NIASME pour son compte et celui de Elise BAZABAS, Bernardina ALVES DA SILVA, Marc LECUYER pour son compte et celui de Séverine VANHEE.

2 voix ne prennent pas part au vote : GOUGOUGNAN-ZADIGUE pour son compte et celui de Vanessa TILLE.

Article 1 : Approuve le projet d'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre l'Etat, la Ville, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, et Nexity IR Apollonia, annexé à la présente délibération

Article 2 : Autorise le Maire à signer ledit avenant, et tous les documents administratifs ou financiers, plans, conventions, relatifs à l'exécution de la présente délibération ;

Article 3 : Précise que la mention de la signature de cet avenant et du lieu où il peut être consulté, fera l'objet d'un affichage en Mairie et d'une publication sur le site internet de la Commune ;

Article 4 : Précise que les dépenses seront imputées au budget considéré.

Article 5 : Dit que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil municipal pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers). Le Tribunal Administratif de Melun peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

Le Maire,

Philippe GAUDIN

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20231019-23-5-11-DE
Date de télétransmission : 27/10/2023
Date de réception préfecture : 27/10/2023

ANNEXE 3. Pouvoir relatif au Promoteur

Monsieur Sharon ELBAZ, domicilié professionnellement à PARIS (8ème), 19 rue de Vienne,

Agissant en qualité de Gérant de :

NEXITY REGIONS 1 société à responsabilité limitée au capital de 152.464 euros, ayant son siège à PARIS Cedex 08 (75801) 19 rue de Vienne – TSA 60030, identifiée au SIREN 423 559 582 et immatriculée au Registre du Commerce de PARIS,

Fonction à laquelle il a été nommé pour une durée illimitée aux termes d'une décision unanime des associés en date du 23 novembre 2021, prise par écrit conformément à l'article 19 des statuts,

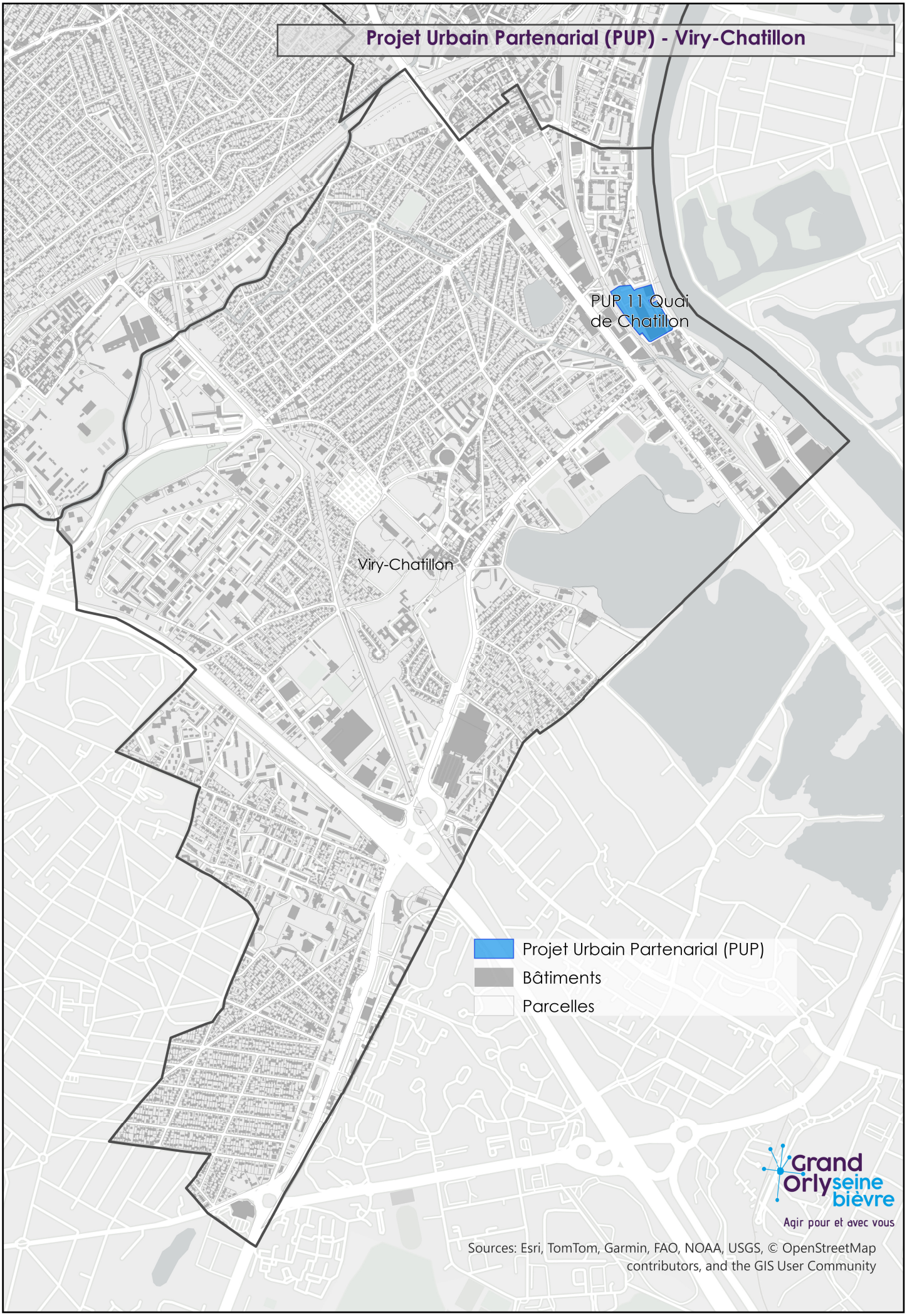
Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité, en vertu de ladite délibération et de l'article 16 des statuts de ladite société,

La société **NEXITY REGIONS 1** elle-même prise en qualité de Président de

La Société dénommée **NEXITY IR PROGRAMMES APOLLONIA**, Société par actions simplifiée au capital de 5 000 000,00 €, dont le siège est 25 allée Vauban CS 50068 59562 La Madeleine CEDEX, identifiée au SIREN sous le numéro 824381263 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Fonction à laquelle elle a été nommée pour une durée indéterminée aux termes de l'article 15.1 des statuts de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité, tant en vertu des statuts, que de la Loi.

Projet Urbain Partenarial (PUP) - Viry-Chatillon



Grand Orly seine bièvre

Agir pour et avec vous

Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2589

Convention de Projet Urbain Partenarial relative à un programme immobilier, secteur Chatillon, à Viry-Châtillon

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre à 18h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 8 décembre 2021. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le caractère public de la séance est respecté par la retransmission de la séance en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	C. Lefebvre	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	R. Marchand	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présent		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Représenté	JP. Vic	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	C. Delahaie	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	A. Benbetka	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	I. Lorand	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Mraidi	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	C. Vala	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	S. Bénéteau	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	C. Janodet	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	AG. Leydier	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Dexavary	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	F. Sourd	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	A. Troubat	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Marchand	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. Leprêtre	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	J. Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	.A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I. Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Troubat	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

Secrétaire de Séance : Monsieur Clément Pecqueux

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 5 sièges vacants : 1 Arcueil / 4 Savigny-sur-Orge			97
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
2548 à 2633	46	47	93

Exposé des motifs

La société SCI Viry Quai de Châtillon est bénéficiaire sur le territoire de la Commune de Viry-Châtillon d'une promesse unilatérale portant sur des terrains sis 11 quai de Chatillon sur l'assiette desquels il envisage de développer un programme immobilier qui permet l'accueil à terme d'environ 376 logements, dont essentiellement des familles avec enfants en âge d'être scolarisés compte tenu de la typologie du programme et des besoins d'ores et déjà identifiés par le Promoteur sur le territoire de la Commune et dans le périmètre immédiat de celle-ci.

L'installation de ces nouveaux habitants rend donc nécessaire l'extension ou la création d'équipements publics situés à proximité du projet. Ainsi, le flux de circulation automobile généré par le projet et par ses futurs habitants va imposer la réalisation de divers travaux dont les caractéristiques précises seront affinées ultérieurement, mais qui permettront un meilleur accès au Projet et de préserver la sécurité des usagers de la voirie, laquelle va devoir par endroit être requalifiée. Par ailleurs, l'implantation du projet va obliger à entreprendre des travaux de création de divers réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Aussi, à la suite de la demande du promoteur qui porte le programme immobilier, il a été décidé la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial régie par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, dont l'objet est d'identifier dans le détail les équipements à réaliser et de fixer les modalités administratives, techniques et financières de réalisation des Equipements Publics.

C'est dans ces conditions qu'en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et suivants du même code, le Territoire (compétent en matière de plan local d'urbanisme en application du ii de l'article l. 5219-5 du code général des collectivités territoriales et maître d'ouvrage des travaux de voirie ainsi que des travaux de réseaux assainissement), la Commune (maître d'ouvrage des nouvelles classes), la régie (maître d'ouvrage des travaux de réseaux d'eau potable) et le Promoteur (maître d'ouvrage du projet immobilier) ont défini le projet de convention de projet urbain partenarial (PUP) ci-annexé.

La convention de PUP propose que l'EPT soit maître d'ouvrage des travaux à réaliser en matière de voirie et d'assainissement mais que les coûts soient supportés entièrement par le promoteur.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L332-11-3 ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Considérant le projet de construction présenté par le promoteur, la SCI Viry Quai de Chatillon pour la réalisation de 23 024 m² de surface de plancher prévisionnelle ;

Considérant les adaptations de la voirie et des réseaux, notamment d'assainissement, rendues nécessaires par le projet ;

Considérant le projet de convention de projet urbain partenarial (PUP) ci-annexé ;

Entendu le rapport de Monsieur Patrice Sac,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial entre la SCI Viry Quai de Chatillon, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la Mairie de Viry-Châtillon, La Régie publique Eau des Lacs de l'Essonne, annexée à la présente, pour un projet immobilier situé à Viry-Chatillon (91160), quai de Chatillon, sur les terrains cadastrés AP179, 55 76 et 56, annexée à la présente.

2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention de Projet Urbain Partenarial et tout document afférent.

3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 93

A Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 22 décembre 2021
ayant été publiée le 21 décembre 2021

ABLON-SUR-SEINE | ARCUEIL | ATHIS-MONS | CACHAN | CHEVILLY-LARUE | CHOISY-LE-ROI | FRESNES | GENTILLY | IVRY-SUR-SEINE | JUVISY-SUR-ORGE | L'HAŸ-LES-ROSES | LE KREMLIN BICÊTRE | MORANGIS | ORLY | PARAY-VIEILLE-POSTE | RUNGIS | SAVIGNY-SUR-ORGE | THIAIS | VALENTON | VILLEJUIF | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | VIRY-CHATILLON | VITRY-SUR-SEINE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

(Articles L. 332-11-3 et L. L332-11-4 du Code de l'urbanisme)

ENTRE :

1. L'**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE**
Sis Hôtel de Ville de Vitry-sur-Seine, 2 avenue Youri-Gagarine à Vitry-sur-Seine (94400)
Représenté par son Président en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du conseil de territoire adoptée le [_____] et transmise au contrôle de légalité le [_____] (Annexe 1)

Ci-après le « *Territoire* »

ET :

2. La commune de **VIRY-CHATILLON**
Sise Hôtel de Ville, Place de la République à Viry-Chatillon (91170)
Représentée par son maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération adoptée le [_____] et transmise au contrôle de légalité le [_____] (Annexe 2)

Ci-après la « *Commune* »

ET :

3. La **REGIE PUBLIQUE EAU DES LACS DE L'ESSONNE**
Établissement public à caractère industriel et commercial dont le numéro SIREN est 799 521 505 et dont le siège social est situé au 2 rue Martin Luther King à Vitry-sur-Seine (94400)
Représentée par [_____] en qualité de [_____], dûment habilité à l'effet des présentes selon pouvoir du [_____] (Annexe 4)

Ci-après la « *Régie* »

ET :

4. La société **SCI VIRY QUAI DE CHATILLON**
Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro 829 059 583 et dont le siège social est situé au 25 allée Vauban CS 50068 59562 La Madeleine
Représentée par [_____] en qualité de [_____], dûment habilité à l'effet des présentes selon pouvoir du [_____] (Annexe 4)

Ci-après le « *Promoteur* »

Le Territoire, la Commune, la Régie et le Promoteur étant désignés ensemble « *Parties* » et séparément « *Partie* ».

projet

Il est préalablement exposé ce qui suit :

(A) Le Promoteur est bénéficiaire sur le territoire de la Commune d'une promesse unilatérale portant sur des terrains sis 11 quai de Chatillon cadastrés AP 179, 55 76 et 56 sur l'assiette desquels il envisage de développer un programme immobilier composé de trois bâtiments répartis en treize cages d'escalier sur un niveau de sous-sol, le tout d'une surface de plancher totale prévisionnelle de 23.024 m² (ci-après le « *Projet* », plus amplement décrit en Annexe 5) ;

(B) Le Projet permet l'accueil à terme d'environ 376 logements, dont essentiellement des familles avec enfants en âge d'être scolarisés compte tenu de la typologie du programme et des besoins d'ores et déjà identifiés par le Promoteur sur le territoire de la Commune et dans le périmètre immédiat de celle-ci ;

(C) L'installation de ces nouveaux habitants rend donc nécessaire l'extension ou la création d'équipements publics situés à proximité du Projet ; En particulier, la capacité de l'école Louise Michel, qui peut accueillir aujourd'hui 313 élèves répartis en 11 classes et l'école Rosa Parks (cycle 3), vont devoir être revue à la hausse, à travers la création de cinq (5) classes (ci-après les « *Nouvelles Classes* ») ; A cet égard, il est rappelé que la carte scolaire actuellement applicable organise l'accueil des élèves de cycle 1(Classes de maternelle) et 2 (CP, CE1 et CE2) à l'école Louise Michel située 15 rue Carnot et l'accueil des élèves de cycle 3 (CM1 et CM2) à l'école Rosa Parks située place René Coty en Centre-Ville

(D) Pour les mêmes raisons, le flux de circulation automobile généré par le Projet et par ses futurs habitants va imposer la réalisation de divers travaux dont les caractéristiques précises seront affinées ultérieurement, mais qui permettront un meilleur accès au Projet et de préserver la sécurité des usagers de la voirie, laquelle va devoir par endroit être requalifiée (ci-après les « *Travaux Voirie* ») ; Par ailleurs, l'implantation du Projet va obliger à entreprendre des travaux de création de divers réseaux d'eau potable (ci-après les « *Travaux Réseaux Eau Potable* ») et d'assainissement (ci-après les « *Travaux Réseaux Assainissement* ») passant à proximité ; Enfin, le Projet nécessite la réalisation par le gestionnaire du réseau public de distribution de l'énergie électrique de travaux de renforcement du réseau (ci-après les « *Coûts GRD* ») (ci-après tous ensemble les « *Équipements Publics* » et séparément un « *Équipement Public* ») ;

(E) Aussi, à la suite de la demande du Promoteur qui porte le Projet, il a été décidé la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial régie par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, dont l'objet est d'identifier dans le détail les équipements à réaliser et de fixer les modalités administratives, techniques et financières de réalisation des Equipements Publics.

(F) C'est dans ces conditions qu'en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et suivants du même code, le Territoire (compétent en matière de plan local d'urbanisme en application du II de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales et maître d'ouvrage des Travaux Voirie ainsi que des Travaux Réseaux Assainissement), la Commune (maître d'ouvrage des Nouvelles Classes), la Régie (maître d'ouvrage des Travaux Réseaux Eau Potable) et le Promoteur (maître d'ouvrage du Projet) ont conclu la présente convention de projet urbain partenarial (ci-après la « *Convention* »).

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit.

ARTICLE 1. Objet

La Convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de la participation du Promoteur à la réalisation des Équipements Publics sous la responsabilité, selon le cas, du Territoire, de la Commune ou de la Régie.

ARTICLE 2. Périmètre

Le périmètre d'application de la Convention (ci-après le « *Périmètre* ») est délimité par le plan (base du plan cadastral) annexé à la Convention (Annexe 6).

Projet

Le Périmètre inclut ainsi le quartier de Chatillon mais également le Centre-Ville, et spécifiquement le secteur de l'école Rosa Parks, dans la mesure où les enfants de classes de CM1 et CM2 du quartier de Chatillon y sont scolarisés.

ARTICLE 3. Description du Projet

Le Projet développé par le Promoteur consiste en :

- des 283 logements en accession,
- des 93 logements sociaux,
- des 372 places de parking correspondant aux besoins réglementaires,
- en rez-de-chaussée, un volume destiné à accueillir toute activité de commerce ou d'intérêt collectif,
- un parc entretenu par la copropriété mais qui sera accessible au public.

Le tout pour une surface de plancher totale prévisionnelle de 23.024 m², tel que plus amplement décrit en Annexe 5.

ARTICLE 4. Description et coût prévisionnel des Equipements Publics induits par le Projet

Les principales caractéristiques des Equipements Publics font l'objet de l'Annexe 7.

Le coût prévisionnel de chacun des Équipements Publics, comprenant notamment le coût des travaux proprement dits, les frais d'études, le coût du foncier, les frais d'engagements financiers et plus généralement tous autres frais s'y rapportant, est évalué par le Territoire, la Commune et la Régie au jour de conclusion de la Convention comme ressortant du tableau ci-après.

Ce coût :

a) À l'exception des Travaux Réseaux Eau Potable et des Nouvelles Classes, est exprimé selon une fourchette (désignée « *Hypothèse Haute* » et « *Hypothèse Basse* ») et sera définitivement figé au sein de cette fourchette en amont du démarrage des travaux du Projet, une fois que les caractéristiques de chacun des Équipements Publics auront été plus précisément définies ;

b) À l'exception des Travaux Réseaux Eau Potable, non éligibles, est réputé tenir compte du montant qui sera récupéré au titre du FCTVA par tel ou tel des maîtres d'ouvrage publics compétents, dans les conditions déterminées par les articles L. 1615-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Équipement	Hypothèse Haute en € TTC	Hypothèse Haute en € déduction faite du FCTVA	Hypothèse Basse en € TTC	Hypothèse Basse en € déduction faite du FCTVA
Nouvelles Classes	4.570.560	3.926.463	Sans objet	Sans objet
Travaux Voirie	1.133.500	973.764	413.500	355.228
Travaux Réseaux Eau Potable	701.880	701.880	Sans objet	Sans Objet
Travaux Réseaux Assainissement	2.260.000	1.941.514	2.000.000	1.718.154
Coûts GRD	25.899,67 € HT €			

ARTICLE 5. Engagement et délai de réalisation

Le Territoire, la Commune et la Régie s'obligent chacun en ce qui le concerne vis-à-vis du Promoteur sur les délais suivants de réalisation des Équipements Publics :

Projet

Équipement	Maître d'ouvrage	Date d'ouverture ou de mise en service
Nouvelles Classes	Commune	Septembre 2026
Travaux Voirie	Territoire	2T 2024
Travaux Réseaux Eau Potable	Régie	2T 2024
Travaux Réseaux Assainissement	Territoire	2T 2024

Ces délais sont déterminés au vu du calendrier prévisionnel du Projet suivant, donné à titre indicatif et sous réserve des causes légitimes de suspension de délais d'usage, à savoir les intempéries, les grèves, les injonctions administratives, les retards imputables aux concessionnaires, la liquidation judiciaire d'entreprises, et plus généralement tout évènement présentant les caractéristiques d'un cas de force majeure :

- [mars 2022] Purge du permis de construire nécessaire à la réalisation du Projet ;
- [mai 2022] Acquisition par le Promoteur du terrain d'assiette du Projet ;
- [deuxième trimestre 2022] Démarrage des travaux du Projet ;
- [quatrième trimestre 2024] Premières livraisons

Dans l'hypothèse où ce calendrier prévisionnel ne serait pas tenu pour une raison non imputable aux Parties, les délais seront décalés à due proportion.

ARTICLE 6. Participation du Promoteur

6.1. Principe

En application de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Le Promoteur reconnait à cet égard que les Équipements Publics sont utiles à son Projet en ce qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants et usagers du Projet. Il s'engage en conséquence à verser au maître d'ouvrage compétent (le Territoire, la Commune ou la Régie selon le cas) la fraction du coût prévisionnel de réalisation des Équipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions objets du Projet (ci-après la « *Participation* »).

Sous la seule réserve de ce qui est dit au a) et au b) de l'Article 6.2 ci-dessous, la Participation est ferme et définitive. Elle ne peut donc faire l'objet d'aucun ajustement, à la hausse comme à la baisse, au vu notamment du montant du décompte général définitif des marchés qui seront conclus pour la réalisation des Équipements Publics.

6.2. Montant de la Participation

En application du principe rappelé à l'Article 6.1 ci-dessus, les Parties fixent la Participation du Promoteur à un pourcentage représentatif de l'utilité que les habitants et usagers du Projet retireront de chaque Équipement Public.

Par exception au principe selon lequel la Participation est ferme et définitive :

a) Pour chaque Équipement Public :

   i) Le montant définitif de la Participation due pour chacun de ces Équipements Publics est ajusté, à la hausse comme à la baisse, au regard du coût effectif des Équipements Publics tel que ce coût ressort du ou des actes d'engagement notifiés par le maître d'ouvrage compétent à l'entreprise ou aux entreprises chargées de réaliser les Équipements Publics et dont il réserve copie au Promoteur.

projet

ii) Le montant de la Participation ne peut toutefois excéder, pour chacun de ces Equipements Publics pris individuellement, le montant de l'Hypothèse Haute ou du plafond indiqué dans le tableau ci-dessous.

b) Pour les Nouvelles Classes, et nonobstant toute clause contraire :

i) La part de la Participation au titre des Nouvelles Classes est déterminée de sorte à être toujours représentative du coût de cinq (5) classes, peu important le nombre de classes réalisées.

ii) Pendant les trois (3) premières années suivant la prise d'effet de la Convention, la part de la Participation correspondant aux Nouvelles Classes pourra être révisée pour tenir compte de l'évolution des prix des matières premières utilisées dans le bâtiment et les travaux publics, dans la limite de 1,5% par an.

iii) La part de la Participation au titre des Nouvelles Classes peut être ajustée à la hausse sans toutefois que le montant total de la Participation, qui s'entend donc de la Participation due pour l'ensemble des Équipements Publics, n'excède la somme de 7 M€ TTC.

La fixation du montant définitif de la Participation fait l'objet d'un simple échange de courriers entre les Parties, accompagné de tous les justificatifs utiles. Il est tenu compte de son montant au moment du calcul du dernier appel de Participation, selon les modalités objet de l'article qui suit.

Équipement	Quote-Part supportée par le Promoteur	Hypothèse Haute en € déduction faite du FCTVA		Hypothèse Basse en € déduction faite du FCTVA	
		Montant	Plafond	Montant	Plafond
Nouvelles Classes	L'équivalent de cinq (5) classes	3.926.463	Selon les termes du iii) du b) ci-dessus	Sans objet	Sans objet
Travaux Voirie	100%	973.764	Sans objet	355.228	Sans objet
Travaux Réseaux Eau Potable	100%	701.880	Sans objet	701.880	Sans objet
Travaux Réseaux Assainissement	100%	1.941.514	Sans objet	1.718.154	Sans objet
Coûts GRD	70%	17.500	Sans objet	17.500	Sans objet
		7.561.121 €		6.719.225	

6.3. Modalités de règlement de la Participation

Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 *portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* qui dispose que « *La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III* », les Parties conviennent que la Participation relative aux Nouvelles Classes est directement versée à la Commune, et celle relative aux Travaux Réseaux Eau Potable à la Régie

Pour ce qui est de la Participation relative aux Travaux Voirie et aux Travaux Réseaux Assainissement, les parties conviennent que celle-ci sera versée par le promoteur directement au Territoire. . Le versement direct de la Participation du Promoteur respectivement à la Commune et à la Régie ne dispense en rien le Territoire du respect des engagements souscrits aux termes de la Convention, ni n'atténue sa responsabilité à ce titre.

La Participation relative aux Coûts GRD est versée à la Commune.

La Participation est versée selon les modalités suivantes, au vu de faits générateurs (ci-après « *Evènements* ») définis comme suit :

Projet

- Démarrage des travaux : correspond à la date de déclaration d'ouverture de son chantier par le maître d'ouvrage public compétent ;
- Exécution des travaux à 50 % : correspond à la date d'ouverture du chantier + 12 mois ;
- Achèvement des travaux : correspond à la date de réception par le maître d'ouvrage public compétent des ouvrages réalisés par ses entrepreneurs ;
- Permis purgé : désigne la date à laquelle le permis de construire du Projet devient définitif.

a) Nouvelles Classes :

Évènement	Date prévisionnelle	Montant
Démarrage des travaux		40%
Exécution des travaux à 50%		50%
Achèvement des travaux		10%

b) Travaux Voirie :

Évènement	Date prévisionnelle	Montant
Démarrage des travaux		30%
Exécution des travaux à 50%		50%
Achèvement des travaux		20%

c) Travaux Réseaux Eau Potable :

Évènement	Date prévisionnelle	Montant
Démarrage des travaux		30%
Exécution des travaux à 50%		50%
Achèvement des travaux		20%

d) Travaux Réseaux Assainissement :

Évènement	Date prévisionnelle	Montant
Démarrage des travaux		30%
Exécution des travaux à 50%		50%
Achèvement des travaux		20%

e) Coûts GRD :

Évènement	Date prévisionnelle	Montant
Permis purgé	Mars 2022	100%

La Participation est versée selon l'échéancier ci-dessus, dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la notification, par le Territoire, la Commune ou la Régie selon le cas, du titre de recettes correspondant, accompagné de toute pièce justificative utile (copie de l'ordre de service, copie de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier, attestation du maitre d'œuvre d'exécution, copie du procès-verbal de réception, etc.).

En cas de retard dans le paiement de la Participation, le Promoteur est tenu de payer un intérêt moratoire calculé au taux applicable pour le calcul des intérêts moratoires dus dans le cadre de la commande publique. L'intérêt moratoire est dû de plein droit sans mise en demeure préalable.

ARTICLE 7. Exonération de la taxe d'aménagement

En contrepartie du versement par le Promoteur de la Participation visée à l'Article 6 ci-dessus et en application des dispositions des articles L. 331-7-6° et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la période d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans le Périmètre court jusqu'à l'achèvement du Projet

Projet

(qui s'entend de la délivrance du certificat de conformité au Promoteur) et dans la limite d'une durée de dix (10) ans à compter de la date de prise d'effet de la Convention.

En conséquence, le ou les permis de construire autorisant la réalisation initiale du Projet dans son ensemble n'assujettira(ont) pas son bénéficiaire au paiement de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, et aucune somme ne sera due au titre de cette taxe.

Les autres contributions d'urbanisme ou autres participations applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent quant à elles exigibles le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement. Sont notamment exigibles actuellement et sans préjudice de contribution qui pourraient être instituées ou exigibles ultérieurement par exemple : participation pour l'assainissement collectif, participation à la réalisation d'équipements publics exceptionnels, etc...

Il est rappelé que le Promoteur est exonéré de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif.

ARTICLE 8. Entrée en vigueur, durée et prise d'effet

8.1. Entrée en vigueur et durée

La Convention entre en vigueur à compter de sa signature par les Parties, après transmission au contrôle de légalité. En cas de signature à des dates différentes, elle entrera à vigueur à compter de la plus tardive des signatures.

Elle devient exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège du Territoire et dans les mairies des communes membres du Territoire, ainsi qu'aux recueils des actes administratifs mentionnés à l'article R. 332-25-2 du code de l'urbanisme.

La Convention reste valable pendant toute la durée des obligations liées à son exécution.

8.2. Prise d'effet

Les Parties sont tenues des obligations liées à l'exécution de la Convention à compter de la réalisation du plus tardif des événements suivants, valant conditions suspensives :

(i) Acquisition par le Promoteur du terrain d'assiette du Projet et lancement des travaux de réalisation du Projet ;

(ii) Obtention définitive du permis de construire nécessaire à la réalisation du Projet, tel que ce dernier est décrit en Annexe 5 ;

(iii) Caractère définitif de la Convention, des décisions détachables de la signer et des délibérations en autorisant la signature.

Étant précisé que :

a) Le permis de construire, la Convention, la décision de signer et la délibération visée ci-dessus s'entendent d'actes dûment délivrés, signés ou adoptés et qui, à l'expiration du délai de retrait et de recours propre à chacun, n'auront fait l'objet d'aucun retrait et d'aucun recours, gracieux ou contentieux. Au besoin, le Territoire et la Commune justifient de l'exécution des formalités de publicité lui incombant, permettant de justifier du caractère définitif du permis de construire et de la Convention ;

b) Les conditions suspensives ci-dessus sont stipulées dans l'intérêt du Promoteur, qui peut renoncer à tout ou partie d'entre elles à sa convenance par courrier recommandé avec avis de réception ;

c) Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées le [30 décembre 2022] au plus tard ;

projet

d) Dans l'hypothèse où le Promoteur aurait obtenu les autorisations administrative et d'urbanisme nécessaires à la réalisation du Projet à la date mentionnée ci-dessus sans toutefois que ces autorisations ne soient devenues définitives à cette date, la date visée au paragraphe c) ci-dessus sera automatiquement reportée de la durée nécessaire à l'obtention d'une autorisation définitive, à moins que le Promoteur ne décide d'en solliciter le retrait ;

e) Sauf décision différente de celles des Parties, la Convention sera caduque de plein droit, sans indemnité due de part et d'autre :

(i) À défaut de réalisation des conditions suspensives stipulées ci-dessus dans le délai précité le cas échéant prorogé en application du paragraphe d) ci-dessus ; ou

(ii) En cas d'annulation définitive de l'un des actes visés au paragraphe a) ci-dessus.

ARTICLE 9. Comité de Pilotage

Un comité de pilotage (ci-après le « *Comité de Pilotage* ») est constitué dans le délai de quatre (4) mois suivant la signature de la Convention par les Parties.

Le Comité de Pilotage compte un représentant de chaque Partie. Selon des modalités que celles-ci définissent librement, il a pour mission de suivre l'exécution des travaux de réalisation des Équipements Publics. Il permet en outre d'assurer une bonne coordination du phasage de réalisation de ces travaux et du Projet.

ARTICLE 10. Modification de la Convention

Toute modification éventuelle de la Convention devra faire l'objet d'un avenant à conclure entre les Parties, sauf stipulation contraire.

Il en ira ainsi notamment dans l'hypothèse où il apparaitrait nécessaire de modifier le Projet compte tenu d'un recours qui aurait été engagé contre le permis de construire l'autorisant ou encore dans le cas d'un dépôt de demande de permis modificatif.

ARTICLE 11. Stipulations diverses

11.1. L'exposé préalable figurant aux présentes en fait partie intégrante et possède la même valeur contractuelle que la Convention.

11.2. Toute notification à faire dans le cadre de l'exécution des présentes devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par lettre simple contre décharge ou par acte extrajudiciaire.

Elles seront réputées faites à la date de réception et, en cas de lettre recommandée avec accusé de réception, à la date de la première présentation.

Les Parties élisent domicile en leur siège respectif, dont l'adresse est reproduite en tête des présentes.

11.3. Chacune des Parties déclare qu'elle a tout pouvoir et toute autorité pour signer les présentes, souscrire les engagements qui en résultent pour elle et exécuter chacune des obligations mises à sa charge par les présentes.

11.4. En cas de désaccord sur les modalités d'exécution de la Convention, les Parties s'engagent à mettre en œuvre tout moyen pour trouver un règlement amiable.

projet

À défaut d'accord amiable, le Tribunal compétent est le Tribunal Administratif de Melun qui pourra être saisi par la Partie la plus diligente.

ARTICLE 12. <u>Annexes</u>

Sont annexées à la Convention et font corps avec elle les annexes suivantes :

Annexe 1.	Délibération du conseil de territoire du [_____]
Annexe 2.	Délibération du conseil municipal du [_____]
Annexe 3.	Pouvoir relatif à la REGIE PUBLIQUE DES EAU DES LACS DE L'ESSONNE
Annexe 4.	Pouvoir relatif à la société SCI VIRY QUAI DE CHATILLON
Annexe 5.	Description du Projet
Annexe 6.	Plan cadastral du Périmètre
Annexe 7.	Description et décomposition du coût des Equipements Publics

Fait à _____
Le _____
En quatre (4) exemplaires originaux

Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE :

_____
Par :

Pour la commune de VIRY-CHÂTILLON :

_____
Par :

Pour la REGIE PUBLIQUE EAU DES LACS DE L'ESSONNE :

_____
Par :

Pour la société SCI VIRY QUAI DE CHATILLON :

_____
Par :

projet

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

(Articles L. 332-11-3 et L. L332-11-4 du Code de l'urbanisme)

ENTRE :

1. L'**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE**
   Sis Hôtel de Ville de Vitry-sur-Seine, 2 avenue Youri-Gagarine à Vitry-sur-Seine (94400)
   Représenté par son Président en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du conseil de territoire adoptée le 14 décembre 2021 et transmise au contrôle de légalité le 22 décembre 2021, (Annexe 1)

Ci-après le « *Territoire* »

ET :

2. La commune de **VIRY-CHATILLON**
   Sise Hôtel de Ville, Place de la République à Viry-Chatillon (91170)
   Représentée par son maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération adoptée le 25 novembre 2021 et transmise au contrôle de légalité le 09 décembre 2021 (Annexe 2)

Ci-après la « *Commune* »

ET :

3. La **REGIE PUBLIQUE EAU DES LACS DE L'ESSONNE**
   Établissement public à caractère industriel et commercial dont le numéro SIREN est 799 521 505 et dont le siège social est situé au 31 avenue du Général de Gaulle (91170)
   Représentée par Monsieur Gilles MALAUSSENA en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération adoptée le 06 décembre 2021 et transmise au contrôle de légalité le 20 décembre 2021 (Annexe 3)

Ci-après la « *Régie* »

ET :

4. La société **SCI VIRY QUAI DE CHATILLON**
   Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro 829 059 583 et dont le siège social est situé au 25 allée Vauban CS 50068 59562 La Madeleine
   Représentée par Monsieur Joris DELAPIERRE en qualité de [Directeur Régional Ile-de-France, dûment habilité à l'effet des présentes (Annexe 4)

Ci-après le « *Promoteur* »

Le Territoire, la Commune, la Régie et le Promoteur étant désignés ensemble « *Parties* » et séparément « *Partie* ».

Il est préalablement exposé ce qui suit :

(A) Le Promoteur est bénéficiaire sur le territoire de la Commune d'une promesse unilatérale portant sur des terrains sis 11 quai de Chatillon cadastrés AP 179, 55 76 et 56 sur l'assiette desquels il envisage de développer un programme immobilier composé de trois bâtiments répartis en treize cages d'escalier sur un niveau de sous-sol, le tout d'une surface de plancher totale prévisionnelle de 23.024 m² (ci-après le « *Projet* », plus amplement décrit en Annexe 5) ;

(B) Le Projet permet l'accueil à terme d'environ 376 logements, dont essentiellement des familles avec enfants en âge d'être scolarisés compte tenu de la typologie du programme et des besoins d'ores et déjà identifiés par le Promoteur sur le territoire de la Commune et dans le périmètre immédiat de celle-ci ;

(C) L'installation de ces nouveaux habitants rend donc nécessaire l'extension ou la création d'équipements publics situés à proximité du Projet ; En particulier, la capacité de l'école Louise Michel, qui peut accueillir aujourd'hui 313 élèves répartis en 11 classes et l'école Rosa Parks (cycle 3), vont devoir être revue à la hausse, à travers la création de cinq (5) classes (ci-après les « *Nouvelles Classes* ») ; A cet égard, il est rappelé que la carte scolaire actuellement applicable organise l'accueil des élèves de cycle 1 (Classes de maternelle) et 2 (CP, CE1 et CE2) à l'école Louise Michel située 15 rue Carnot et l'accueil des élèves de cycle 3 (CM1 et CM2) à l'école Rosa Parks située place René Coty en Centre-Ville

(D) Pour les mêmes raisons, le flux de circulation automobile généré par le Projet et par ses futurs habitants va imposer la réalisation de divers travaux dont les caractéristiques précises seront affinées ultérieurement, mais qui permettront un meilleur accès au Projet et de préserver la sécurité des usagers de la voirie, laquelle va devoir par endroit être requalifiée (ci-après les « *Travaux Voirie* ») ; Par ailleurs, l'implantation du Projet va obliger à entreprendre des travaux de création de divers réseaux d'eau potable (ci-après les « *Travaux Réseaux Eau Potable* ») et d'assainissement (ci-après les « *Travaux Réseaux Assainissement* ») passant à proximité ; Enfin, le Projet nécessite la réalisation par le gestionnaire du réseau public de distribution de l'énergie électrique de travaux de renforcement du réseau (ci-après les « *Coûts GRD* ») (ci-après tous ensemble les « *Équipements Publics* » et séparément un « *Équipement Public* ») ;

(E) Aussi, à la suite de la demande du Promoteur qui porte le Projet, il a été décidé la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial régie par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, dont l'objet est d'identifier dans le détail les équipements à réaliser et de fixer les modalités administratives, techniques et financières de réalisation des Equipements Publics.

(F) C'est dans ces conditions qu'en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et suivants du même code, le Territoire (compétent en matière de plan local d'urbanisme en application du II de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales et maître d'ouvrage des Travaux Voirie ainsi que des Travaux Réseaux Assainissement), la Commune (maître d'ouvrage des Nouvelles Classes), la Régie (maître d'ouvrage des Travaux Réseaux Eau Potable) et le Promoteur (maître d'ouvrage du Projet) ont conclu la présente convention de projet urbain partenarial (ci-après la « *Convention* »).

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit.

ARTICLE 1. Objet

La Convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de la participation du Promoteur à la réalisation des Équipements Publics sous la responsabilité, selon le cas, du Territoire, de la Commune ou de la Régie.

ARTICLE 2. Périmètre

Le périmètre d'application de la Convention (ci-après le « *Périmètre* ») est délimité par le plan (base du plan cadastral) annexé à la Convention (Annexe 6).

Le Périmètre inclut ainsi le quartier de Chatillon mais également le Centre-Ville, et spécifiquement le secteur de l'école Rosa Parks, dans la mesure où les enfants de classes de CM1 et CM2 du quartier de Chatillon y sont scolarisés.

ARTICLE 3. Description du Projet

Le Projet développé par le Promoteur consiste en :

- 283 logements en accession,
- 93 logements sociaux,
- 372 places de parking correspondant aux besoins réglementaires,
- en rez-de-chaussée, un volume destiné à accueillir toute activité de commerce ou d'intérêt collectif,
- un parc entretenu par la copropriété mais qui sera accessible au public.

Le tout pour une surface de plancher totale prévisionnelle de 23.024 m², tel que plus amplement décrit en Annexe 5.

ARTICLE 4. Description et coût prévisionnel des Equipements Publics induits par le Projet

Les principales caractéristiques des Equipements Publics font l'objet de l'Annexe 7.

Le coût prévisionnel de chacun des Équipements Publics, comprenant notamment le coût des travaux proprement dits, les frais d'études, le coût du foncier, les frais d'engagements financiers et plus généralement tous autres frais s'y rapportant, est évalué par le Territoire, la Commune et la Régie au jour de conclusion de la Convention comme ressortant du tableau ci-après.

Ce coût :

a) À l'exception des Travaux Réseaux Eau Potable et des Nouvelles Classes, est exprimé selon une fourchette (désignée « *Hypothèse Haute* » et « *Hypothèse Basse* ») et sera définitivement figé au sein de cette fourchette en amont du démarrage des travaux du Projet, une fois que les caractéristiques de chacun des Équipements Publics auront été plus précisément définies ;

b) À l'exception des Travaux Réseaux Eau Potable, non éligibles, est réputé tenir compte du montant qui sera récupéré au titre du FCTVA par tel ou tel des maîtres d'ouvrage publics compétents, dans les conditions déterminées par les articles L. 1615-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Équipement	Hypothèse Haute en € TTC	Hypothèse Haute en € déduction faite du FCTVA	Hypothèse Basse en € TTC	Hypothèse Basse en € déduction faite du FCTVA
Nouvelles Classes	4.570.560	3.926.463	Sans objet	Sans objet
Travaux Voirie	1.133.500	973.764	413.500	355.228
Travaux Réseaux Eau Potable	701.880	701.880	Sans objet	Sans Objet
Travaux Réseaux Assainissement	2.260.000	1.941.514	2.000.000	1.718.154
Coûts GRD	25.899,67 € HT €			

ARTICLE 5. Engagement et délai de réalisation

Le Territoire, la Commune et la Régie s'obligent chacun en ce qui le concerne vis-à-vis du Promoteur sur les délais suivants de réalisation des Équipements Publics :

Équipement	Maître d'ouvrage	Date d'ouverture ou de mise en service
Nouvelles Classes	Commune	Septembre 2026
Travaux Voirie	Territoire	2T 2024
Travaux Réseaux Eau Potable	Régie	2T 2024
Travaux Réseaux Assainissement	Territoire	2T 2024

Ces délais sont déterminés au vu du calendrier prévisionnel du Projet suivant, donné à titre indicatif et sous réserve des causes légitimes de suspension de délais d'usage, à savoir les intempéries, les grèves, les injonctions administratives, les retards imputables aux concessionnaires, la liquidation judiciaire d'entreprises, et plus généralement tout évènement présentant les caractéristiques d'un cas de force majeure :

- [mars 2022] Purge du permis de construire nécessaire à la réalisation du Projet ;
- [mai 2022] Acquisition par le Promoteur du terrain d'assiette du Projet ;
- [deuxième trimestre 2022] Démarrage des travaux du Projet ;
- [quatrième trimestre 2024] Premières livraisons

Dans l'hypothèse où ce calendrier prévisionnel ne serait pas tenu pour une raison non imputable aux Parties, les délais seront décalés à due proportion.

ARTICLE 6. Participation du Promoteur

6.1. Principe

En application de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Le Promoteur reconnait à cet égard que les Équipements Publics sont utiles à son Projet en ce qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants et usagers du Projet. Il s'engage en conséquence à verser au maître d'ouvrage compétent (le Territoire, la Commune ou la Régie selon le cas) la fraction du coût prévisionnel de réalisation des Équipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions objets du Projet (ci-après la « *Participation* »).

Sous la seule réserve de ce qui est dit au a) et au b) de l'Article 6.2 ci-dessous, la Participation est ferme et définitive. Elle ne peut donc faire l'objet d'aucun ajustement, à la hausse comme à la baisse, au vu notamment du montant du décompte général définitif des marchés qui seront conclus pour la réalisation des Équipements Publics.

6.2. Montant de la Participation

En application du principe rappelé à l'Article 6.1 ci-dessus, les Parties fixent la Participation du Promoteur à un pourcentage représentatif de l'utilité que les habitants et usagers du Projet retireront de chaque Équipement Public.

Par exception au principe selon lequel la Participation est ferme et définitive :

a) Pour chaque Équipement Public :

   i) Le montant définitif de la Participation due pour chacun de ces Équipements Publics est ajusté, à la hausse comme à la baisse, au regard du coût effectif des Équipements Publics tel que ce coût ressort du ou des actes d'engagement notifiés par le maître d'ouvrage compétent à l'entreprise ou aux entreprises chargées de réaliser les Équipements Publics et dont il réserve copie au Promoteur.

   ii) Le montant de la Participation ne peut toutefois excéder, pour chacun de ces Equipements Publics pris individuellement, le montant de l'Hypothèse Haute ou du plafond indiqué dans le tableau ci-dessous.

b) Pour les Nouvelles Classes, et nonobstant toute clause contraire :

   i) La part de la Participation au titre des Nouvelles Classes est déterminée de sorte à être toujours représentative du coût de cinq (5) classes, peu important le nombre de classes réalisées.

   ii) Pendant les trois (3) premières années suivant la prise d'effet de la Convention, la part de la Participation correspondant aux Nouvelles Classes pourra être révisée pour tenir compte de l'évolution des prix des matières premières utilisées dans le bâtiment et les travaux publics, dans la limite de 1,5% par an.

   iii) La part de la Participation au titre des Nouvelles Classes peut être ajustée à la hausse sans toutefois que le montant total de la Participation, qui s'entend donc de la Participation due pour l'ensemble des Équipements Publics, n'excède la somme de 7 M€ TTC.

La fixation du montant définitif de la Participation fait l'objet d'un simple échange de courriers entre les Parties, accompagné de tous les justificatifs utiles.

Il est tenu compte de son montant au moment du calcul du dernier appel de Participation, selon les modalités objet de l'article qui suit.

Équipement	Quote-Part supportée par le Promoteur	Hypothèse Haute en € déduction faite du FCTVA		Hypothèse Basse en € déduction faite du FCTVA	
		Montant	Plafond	Montant	Plafond
Nouvelles Classes	L'équivalent de cinq (5) classes	3.926.463	Selon les termes du iii) du b) ci-dessus	Sans objet	Sans objet
Travaux Voirie	100%	973.764	Sans objet	355.228	Sans objet
Travaux Réseaux Eau Potable	100%	701.880	Sans objet	701.880	Sans objet
Travaux Réseaux Assainissement	100%	1.941.514	Sans objet	1.718.154	Sans objet
Coûts GRD	70%	17.500	Sans objet	17.500	Sans objet
		7.561.121 €		6.719.225	

6.3. Modalités de règlement de la Participation

Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 *portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* qui dispose que « *La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III* », les Parties conviennent que la Participation relative aux Nouvelles Classes est directement versée à la Commune, et celle relative aux Travaux Réseaux Eau Potable à la Régie

Pour ce qui est de la Participation relative aux Travaux Voirie et aux Travaux Réseaux Assainissement, les parties conviennent que celle-ci sera versée par le promoteur directement au Territoire. Le versement direct de la Participation du Promoteur respectivement à la Commune et à la Régie ne dispense en rien le Territoire du respect des engagements souscrits aux termes de la Convention, ni n'atténue sa responsabilité à ce titre.

La Participation relative aux Coûts GRD est versée à la Commune.

La Participation est versée selon les modalités suivantes, au vu de faits générateurs (ci-après « *Evènements* ») définis comme suit :

- Démarrage des travaux : correspond à la date de déclaration d'ouverture de son chantier par le maître d'ouvrage public compétent ;
- Exécution des travaux à 50 % : correspond à la date d'ouverture du chantier + 12 mois ;
- Achèvement des travaux : correspond à la date de réception par le maître d'ouvrage public compétent des ouvrages réalisés par ses entrepreneurs ;
- Permis purgé : désigne la date à laquelle le permis de construire du Projet devient définitif.

a) Nouvelles Classes :

Évènement	Date prévisionnelle	Montant
Démarrage des travaux ou signature d'une promesse de vente pour le terrain de l'école		40%
Exécution des travaux à 50%		50%
Achèvement des travaux		10%

b) Travaux Voirie :

Évènement	Date prévisionnelle	Montant
Démarrage des travaux		30%
Exécution des travaux à 50%		50%
Achèvement des travaux		20%

c) Travaux Réseaux Eau Potable :

Évènement	Date prévisionnelle	Montant
Démarrage des travaux		30%
Exécution des travaux à 50%		50%
Achèvement des travaux		20%

d) Travaux Réseaux Assainissement :

Évènement	Date prévisionnelle	Montant
Démarrage des travaux		30%
Exécution des travaux à 50%		50%
Achèvement des travaux		20%

e) Coûts GRD :

Évènement	Date prévisionnelle	Montant
Permis purgé	Mars 2022	100%

La Participation est versée selon l'échéancier ci-dessus, dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la notification, par le Territoire, la Commune ou la Régie selon le cas, du titre de recettes correspondant, accompagné de toute pièce justificative utile (copie de l'ordre de service, copie de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier, attestation du maitre d'œuvre d'exécution, copie du procès-verbal de réception, etc.).

En cas de retard dans le paiement de la Participation, le Promoteur est tenu de payer un intérêt moratoire calculé au taux applicable pour le calcul des intérêts moratoires dus dans le cadre de la commande publique. L'intérêt moratoire est dû de plein droit sans mise en demeure préalable.

ARTICLE 7. Exonération de la taxe d'aménagement

En contrepartie du versement par le Promoteur de la Participation visée à l'Article 6 ci-dessus et en application des dispositions des articles L. 331-7-6° et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la période d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans le Périmètre court jusqu'à l'achèvement du Projet (qui s'entend de la délivrance du certificat de conformité au Promoteur) et dans la limite d'une durée de dix (10) ans à compter de la date de prise d'effet de la Convention.

En conséquence, le ou les permis de construire autorisant la réalisation initiale du Projet dans son ensemble n'assujettira(ont) pas son bénéficiaire au paiement de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, et aucune somme ne sera due au titre de cette taxe.

Les autres contributions d'urbanisme ou autres participations applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent quant à elles exigibles le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement. Sont notamment exigibles actuellement et sans préjudice de contribution qui pourraient être instituées ou exigibles ultérieurement par exemple : participation pour l'assainissement collectif, participation à la réalisation d'équipements publics exceptionnels, etc...

Il est rappelé que le Promoteur est exonéré de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif.

ARTICLE 8. Entrée en vigueur, durée et prise d'effet

8.1. Entrée en vigueur et durée

La Convention entre en vigueur à compter de sa signature par les Parties, après transmission au contrôle de légalité. En cas de signature à des dates différentes, elle entrera à vigueur à compter de la plus tardive des signatures.

Elle devient exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège du Territoire et dans les mairies des communes membres du Territoire, ainsi qu'aux recueils des actes administratifs mentionnés à l'article R. 332-25-2 du code de l'urbanisme.

La Convention reste valable pendant toute la durée des obligations liées à son exécution.

8.2. Prise d'effet

Les Parties sont tenues des obligations liées à l'exécution de la Convention à compter de la réalisation du plus tardif des événements suivants, valant conditions suspensives :

(i) Acquisition par le Promoteur du terrain d'assiette du Projet et lancement des travaux de réalisation du Projet ;

(ii) Obtention définitive du permis de construire nécessaire à la réalisation du Projet, tel que ce dernier est décrit en Annexe 5 ;

(iii) Caractère définitif de la Convention, des décisions détachables de la signer et des délibérations en autorisant la signature.

Étant précisé que :

a) Le permis de construire, la Convention, la décision de signer et la délibération visée ci-dessus s'entendent d'actes dûment délivrés, signés ou adoptés et qui, à l'expiration du délai de retrait et de recours propre à chacun, n'auront fait l'objet d'aucun retrait et d'aucun recours, gracieux ou contentieux. Au besoin, le Territoire et la Commune justifient de l'exécution des formalités de publicité lui incombant, permettant de justifier du caractère définitif du permis de construire et de la Convention ;

b) Les conditions suspensives ci-dessus sont stipulées dans l'intérêt du Promoteur, qui peut renoncer à tout ou partie d'entre elles à sa convenance par courrier recommandé avec avis de réception ;

c) Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées le [30 décembre 2022] au plus tard ;

d) Dans l'hypothèse où le Promoteur aurait obtenu les autorisations administrative et d'urbanisme nécessaires à la réalisation du Projet à la date mentionnée ci-dessus sans toutefois que ces autorisations ne soient devenues définitives à cette date, la date visée au paragraphe c) ci-dessus sera automatiquement reportée de la durée nécessaire à l'obtention d'une autorisation définitive, à moins que le Promoteur ne décide d'en solliciter le retrait ;

e) Sauf décision différente de celles des Parties, la Convention sera caduque de plein droit, sans indemnité due de part et d'autre :

(i) À défaut de réalisation des conditions suspensives stipulées ci-dessus dans le délai précité le cas échéant prorogé en application du paragraphe d) ci-dessus ; ou

(ii) En cas d'annulation définitive de l'un des actes visés au paragraphe a) ci-dessus.

ARTICLE 9. Comité de Pilotage

Un comité de pilotage (ci-après le « *Comité de Pilotage* ») est constitué dans le délai de quatre (4) mois suivant la signature de la Convention par les Parties.

Le Comité de Pilotage compte un représentant de chaque Partie. Selon des modalités que celles-ci définissent librement, il a pour mission de suivre l'exécution des travaux de réalisation des Équipements Publics. Il permet en outre d'assurer une bonne coordination du phasage de réalisation de ces travaux et du Projet.

ARTICLE 10. Modification de la Convention

Toute modification éventuelle de la Convention devra faire l'objet d'un avenant à conclure entre les Parties, sauf stipulation contraire.

Il en ira ainsi notamment dans l'hypothèse où il apparaitrait nécessaire de modifier le Projet compte tenu d'un recours qui aurait été engagé contre le permis de construire l'autorisant ou encore dans le cas d'un dépôt de demande de permis modificatif.

ARTICLE 11. Stipulations diverses

11.1. L'exposé préalable figurant aux présentes en fait partie intégrante et possède la même valeur contractuelle que la Convention.

11.2. Toute notification à faire dans le cadre de l'exécution des présentes devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par lettre simple contre décharge ou par acte extrajudiciaire.

Elles seront réputées faites à la date de réception et, en cas de lettre recommandée avec accusé de réception, à la date de la première présentation.

Les Parties élisent domicile en leur siège respectif, dont l'adresse est reproduite en tête des présentes.

11.3. Chacune des Parties déclare qu'elle a tout pouvoir et toute autorité pour signer les présentes, souscrire les engagements qui en résultent pour elle et exécuter chacune des obligations mises à sa charge par les présentes.

11.4. En cas de désaccord sur les modalités d'exécution de la Convention, les Parties s'engagent à mettre en œuvre tout moyen pour trouver un règlement amiable.

À défaut d'accord amiable, le Tribunal compétent est le Tribunal Administratif de Melun qui pourra être saisi par la Partie la plus diligente.

ARTICLE 12. Annexes

Sont annexées à la Convention et font corps avec elle les annexes suivantes :

Annexe 1. Délibération du conseil de territoire du 14 décembre 2021
Annexe 2. Délibération du conseil municipal du 25 novembre 2021,
Annexe 3. Délibération du conseil d'administration de la Régie Publique des Eaux des Lacs de l'Essonne du 06 décembre 2021,
Annexe 4. Pouvoir relatif à la société SCI VIRY QUAI DE CHATILLON
Annexe 5. Description du Projet
Annexe 6. Plan cadastral du Périmètre
Annexe 7. Description et décomposition du coût des équipements publics

Fait à VIRY-CHATILLON
Le 17 avril 2023
En quatre (4) exemplaires originaux

Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE :

Par : Michel Leprêtre

Pour la commune de VIRY-CHATILLON :

Par : Jean-Marie Vilain

Pour la REGIE PUBLIQUE EAU DES LACS DE L'ESSONNE :

Par : Gilles DALAUSSEGA

Pour la société SCI VIRY QUAI DE CHATILLON :

Par : Joris DELAPIERRE

SCI VIRY QUAI DE CHATILLON
SCI au capital de 1 000,00 Euros
Siège Social : 25 allée Vauban
59110 LA MADELEINE
Bureaux : 19, rue de Vienne - TSA 60030
75801 PARIS Cedex 08
Tel. : 01 85 55 10 00
R.C.S. Lille Métropole 829 059 583

ANNEXE 1

GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

Etablissement Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2589

Convention de Projet Urbain Partenarial relative à un programme immobilier, secteur Chatillon, à Viry-Châtillon

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre à 18h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 8 décembre 2021. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le caractère public de la séance est respecté par la retransmission de la séance en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	C. Lefebvre	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	R. Marchand	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présent		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Représenté	JP. Vic	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	C. Delahaie	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	A. Benbetka	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	I. Lorand	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Mraidi	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	C. Vala	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	S. Bénéteau	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	C. Janodet	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	AG. Leydier	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Dexavary	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	F. Sourd	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	A. Troubat	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Marchand	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. Leprêtre	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	J. Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	.A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I. Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Troubat	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

Secrétaire de Séance : Monsieur Clément Pecqueux

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 5 sièges vacants : 1 Arcueil / 4 Savigny-sur-Orge			97
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
2548 à 2633	46	47	93

Exposé des motifs

La société SCI Viry Quai de Châtillon est bénéficiaire sur le territoire de la Commune de Viry-Châtillon d'une promesse unilatérale portant sur des terrains sis 11 quai de Chatillon sur l'assiette desquels il envisage de développer un programme immobilier qui permet l'accueil à terme d'environ 376 logements, dont essentiellement des familles avec enfants en âge d'être scolarisés compte tenu de la typologie du programme et des besoins d'ores et déjà identifiés par le Promoteur sur le territoire de la Commune et dans le périmètre immédiat de celle-ci.

L'installation de ces nouveaux habitants rend donc nécessaire l'extension ou la création d'équipements publics situés à proximité du projet. Ainsi, le flux de circulation automobile généré par le projet et par ses futurs habitants va imposer la réalisation de divers travaux dont les caractéristiques précises seront affinées ultérieurement, mais qui permettront un meilleur accès au Projet et de préserver la sécurité des usagers de la voirie, laquelle va devoir par endroit être requalifiée. Par ailleurs, l'implantation du projet va obliger à entreprendre des travaux de création de divers réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Aussi, à la suite de la demande du promoteur qui porte le programme immobilier, il a été décidé la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial régie par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, dont l'objet est d'identifier dans le détail les équipements à réaliser et de fixer les modalités administratives, techniques et financières de réalisation des Equipements Publics.

C'est dans ces conditions qu'en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et suivants du même code, le Territoire (compétent en matière de plan local d'urbanisme en application du ii de l'article I. 5219-5 du code général des collectivités territoriales et maître d'ouvrage des travaux de voirie ainsi que des travaux de réseaux assainissement), la Commune (maître d'ouvrage des nouvelles classes), la régie (maître d'ouvrage des travaux de réseaux d'eau potable) et le Promoteur (maître d'ouvrage du projet immobilier) ont défini le projet de convention de projet urbain partenarial (PUP) ci-annexé.

La convention de PUP propose que l'EPT soit maître d'ouvrage des travaux à réaliser en matière de voirie et d'assainissement mais que les coûts soient supportés entièrement par le promoteur.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L332-11-3 ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Considérant le projet de construction présenté par le promoteur, la SCI Viry Quai de Chatillon pour la réalisation de 23 024 m² de surface de plancher prévisionnelle ;

Considérant les adaptations de la voirie et des réseaux, notamment d'assainissement, rendues nécessaires par le projet ;

Considérant le projet de convention de projet urbain partenarial (PUP) ci-annexé ;

Entendu le rapport de Monsieur Patrice Sac,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial entre la SCI Viry Quai de Chatillon, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la Mairie de Viry-Châtillon, La Régie publique Eau des Lacs de l'Essonne, annexée à la présente, pour un projet immobilier situé à Viry-Chatillon (91160), quai de Chatillon, sur les terrains cadastrés AP179, 55 76 et 56, annexée à la présente.

2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention de Projet Urbain Partenarial et tout document afférent.

3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 93

A Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 22 décembre 2021
ayant été publiée le 21 décembre 2021

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

ANNEXE 2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de l'Essonne

Chef-lieu de Canton

Accusé de réception en préfecture
091-219106879-20211201-D108_CM_251121-DE
Date de télétransmission : 09/12/2021
Date de réception préfecture : 09/12/2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 25 NOVEMBRE 2021

Délibération n°108	**Vote :**
Autorisation donnée au Maire ou à son Adjoint délégué pour la signature d'une convention d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), pour un programme immobilier secteur Chatillon	Majorité (35 voix pour : majorité municipale + Mme JOLLANT et M. PEROUMAL, 4 voix contre : Mme ZENERE-LIMA, M. DA SILVA, M. ADILI, Mme RENNO)

L'an deux mille vingt et un, le vingt-cinq novembre à dix-neuf heures trente, le CONSEIL MUNICIPAL de VIRY-CHATILLON, légalement convoqué le 19 novembre 2021, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie VILAIN, Maire.

Présents :
M. Jean-Marie VILAIN, M. Jérôme BERENGER, Mme Aurélie TROUBAT, M. Laurent SAUERBACH, Mme Marie-Thérèse VIDAL, M. Clément CAILLAUD (du point n°1 au point n°12 inclus et du point n°14 au point n°18 inclus), Mme Vanessa CAPELO, M. Pascal LAHURE, Mme Arielle MERRINA, M. Maxime CHARLET, Mme Bernadette MOULAY, M. Marc CELDRAN, Mme Christèle GIRAUD, Mme Chantal SARAZIN-LEVASSOR, Mme Dominique PETIT-ARAKELIAN, M. Jean-Bernard BIGA, Mme Christine BOULAY-DEILHES, Mme Bich Thuy NIHOUS, M. Rachid ZAHZOUH, M. Stéphane GUINAULT, Mme Nathalie RAMEL, Mme Virginie WURRY, M. Olivier FASSI, M. Bülent DEGERLI, M. Grégory ABIDI, M. Etienne GILBERT, Mme Elisabeth BARBOSA, M. Bruno TRENTIN, Mme Lise RENNO, Mme Lydie ZENERE-LIMA, Mme Patricia JOLLANT, M. Sami ADILI (à partir du point n°4), M. Aurélien PEROUMAL

Absent(s) excusé(s) : Mr Clément CAILLAUD (point n°13), M. Sami ADILI (du point n°1 au point n°3 inclus)

Pouvoirs :

Mme Denise BOCH	donne pouvoir à M. Clément CAILLAUD
Mme Adèle VILLECHEVROLLE	donne pouvoir à M. Jean-Marie VILAIN
Mme Françoise RUBIO	donne pouvoir à M. Jérôme BERENGER
M. Jean-Gaël BERNARD	donne pouvoir à M. Laurent SAUERBACH
M. Tomborom SAMAKE	donne pouvoir à Mme Marie-Thérèse VIDAL
M. Paul DA SILVA	donne pouvoir à Mme Lydie ZENERE-LIMA

Secrétaire de séance : Mme Chantal SARAZIN-LEVASSOR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Accusé de réception en préfecture
091-219106879-20211201-D108_CM_251121-DE
Date de télétransmission : 09/12/2021
Date de réception préfecture : 09/12/2021

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L332-11-3 et L332-11-4,

VU la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 relative à la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 relative à la nouvelle organisation territoriale de la République,

VU le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 entrée en vigueur le 1er janvier 2013, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Viry-Chatillon approuvé par délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 18 décembre 2018,

CONSIDERANT le projet de construction présenté par le promoteur, la SCI VIRY QUAI DE CHATILLON, pour la réalisation de 23 024 m² de surface de plancher prévisionnelle,

CONSIDERANT que le projet immobilier du quai de Chatillon engendre les besoins en équipements publics suivants :

- un équipement scolaire estimé à 5 classes relevant de la compétence de la Commune,
- des travaux d'adduction d'eau potable relevant de la compétence de la régie publique Eau des Lacs de l'Essonne,
- des travaux d'assainissement et de voirie relevant de la compétence de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

CONSIDERANT l'estimation du projet d'octobre 2021 pour la réalisation d'un bâtiment de 5 classes pour un montant global de 3 808 000 € HT soit 4 570 560 € TTC,

CONSIDERANT le projet de convention de projet urbain partenarial,

CONSIDERANT que la compétence aménagement est du ressort de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

CONSIDERANT que le projet urbain partenarial consiste à la participation financière par le promoteur, la SCI VIRY QUAI DE CHATILLON, à hauteur de 100 % de la dépense de construction d'un bâtiment de 5 classes, soit 1 656 m² de surface de plancher,

VU l'avis favorable de la Commission Municipale n°2 en date du 17 novembre 2021,

ENTENDU l'exposé de Madame Arielle MERRINA, Adjointe au Maire,

Accusé de réception en préfecture
091-219101679-20211201-a6_CM_DE-DE
Date de télétransmission : 09/12/2021
Date de réception préfecture : 09/12/2021

APRES en avoir délibéré et à la majorité (35 voix pour : [illegible] Mme JOLLANT et M. PEROUMAL, 4 voix contre : Mme ZENERE-LIMA, M. DA SILVA, M. ADILI, Mme RENNO),

- **APPROUVE** la convention de projet urbain partenarial entre la SCI VIRY QUAI DE CHATILLON, l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la commune de Viry-Chatillon et la régie publique des Eaux des Lacs de l'Essonne, annexée à la présente, pour un projet immobilier situé à Viry-Chatillon (91160), quai de Chatillon, sur les terrains cadastrés AP179, 55 76 et 56.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de projet urbain partenarial et à prendre toute décision ultérieure relative à son exécution et à engager l'ensemble des procédures administratives relatives à ce projet.

- **PRECISE** qu'en application de l'article L332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

Copie de la présente délibération sera adressée à :
- Monsieur le Préfet de l'Essonne,
- Madame la Responsable du Centre des Finances Publiques de Grigny.

Le Maire,
Jean-Marie VILAIN

MAIRIE DE VIRY-CHATILLON (Essonne)

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de Viry-Chatillon dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Versailles dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la délibération ou à compter de la réponse de l'administration si un recours gracieux a été préalablement déposé. La présente délibération fera l'objet d'un affichage et d'une publication au recueil des actes administratifs. Le recours doit être introduit auprès du Tribunal Administratif de Versailles par voie postale (56 avenue de Saint-Cloud, 78000 Versailles) ou par voie électronique (www.telerecours.fr).

Délibération publiée le 01/12/2021

ANNEXE 3

Régie publique « Eau des Lacs de l'Essonne »

Département de l'Essonne

Arrondissement d'Évry

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU LUNDI 6 DECEMBRE 2021

DELIBERATION N°17.21

Régie publique
Eau des Lacs de l'Essonne

-

Convention Projet Urbain Partenarial

-

Vote :
Unanimité

L'an deux mille vingt et un, le six décembre à dix-neuf heures, le Conseil d'Administration de la Régie publique « Eau des Lacs de l'Essonne », légalement convoqué le vingt-six novembre deux mille vingt et un, s'est réuni en son sein au 31 avenue du Général De Gaulle à Viry-Châtillon, sous la présidence de M. Laurent SAUERBACH.

Présents : Mme Marie-France EECKHOUDT, Mme Christèle GIRAUD, M. Philippe LAGAUTERIE ; Mme Arielle MERRINA, Mme Aurélie TROUBAT, M Jean-Marie VILAIN.

Absent excusé :
M. Jérôme BERENGER donne pouvoir à M. Laurent SAUERBACH,

Absents : M Pierre BELL-LLOCH

Présents avec voix consultative :
Mme Carine DEPUILLE, M. Michael GUYOT ; Mme Sandra MADEIRA, M. Gilles MALAUSSENA,

Secrétaire de séance : Mme Christèle GIRAUD

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°118.13 de la Communauté d'agglomération Les Lacs de l'Essonne du 5 décembre 2013, portant transformation de la régie publique à autonomie financière « Eau des Lacs de l'Essonne » en régie dotée de la personnalité morale et financière,

CONSIDERANT le projet de construction présenté par le promoteur, la SCI VIRY QUAI DE CHATILLON pour la réalisation de 23 024 m² de surface de plancher prévisionnelle,

CONSIDERANT le projet de convention de rédaction du Projet Urbain Partenarial,

Entendu l'exposé de Laurent SAUERBACH

A l'unanimité, le Conseil d'Administration,

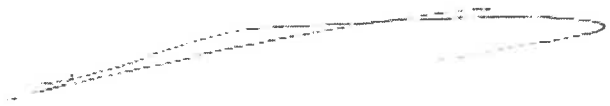
APPROUVE la convention de Projet Urbain Partenarial entre la SCI VIRY QUAI DE CHATILLON, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la Mairie de Viry-Châtillon, La Régie publique Eau des Lacs de l'Essonne, annexée à la présente, pour un projet immobilier situé à Viry-Châtillon (91160), quai de Chatillon, sur les terrains cadastrés AP179, 55 76 et 56.

Donne l'autorisation au Directeur de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

Ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- *Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre,*
- *Monsieur le Préfet du Département de l'Essonne,*
- *Madame le Comptable public, Responsable de la Trésorerie Publique*

Le Président,



Transmis en Préfecture le ..... 20 DEC. 2021 ..... Publié le ..... 20 DEC. 2021 .....

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris
1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2014B08980

Code de vérification : 6glLELjZrZ
https://www.infogreffe.fr/controle

ANNEXE 4

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

à jour au 30 novembre 2022

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	795 272 392 R.C.S. Paris
Date d'immatriculation	24/04/2014
Transfert du	R.C.S. de Nanterre en date du 25/03/2014
Date d'immatriculation d'origine	13/09/2013
Dénomination ou raison sociale	**NEXITY REGIONS 10**
Forme juridique	Société en nom collectif
Capital social	100 000,00 EUROS
Adresse du siège	19 rue de Vienne Tsa 60030 75801 Paris CEDEX 08
Activités principales	Promotion immobilière
Durée de la personne morale	Jusqu'au 13/09/2112
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms	Delapierre Joris
Date et lieu de naissance	Le 14/09/1984 à Eaubonne (95)
Nationalité	Française
Domicile personnel	4 villa Palmyre 92700 Colombes

Associé indéfiniment et solidairement responsable

Dénomination	NEXITY LOGEMENT
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	19 rue de Vienne Tsa 60030 75801 Paris CEDEX 08
Immatriculation au RCS, numéro	399 381 821 Paris

Associé indéfiniment et solidairement responsable

Dénomination	GEORGE V GESTION
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	19 rue de Vienne Tsa 50029 75801 Paris CEDEX 08
Immatriculation au RCS, numéro	327 256 947 Paris

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	19 rue de Vienne Tsa 60030 75801 Paris CEDEX 08
Activité(s) exercée(s)	Promotion immobilière
Date de commencement d'activité	02/09/2013
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris
1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2014B08980

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 1 du 24/04/2014 LA SOCIETE NE CONSERVE AUCUNE ACTIVITE A SON ANCIEN SIEGE

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

Greffe du Tribunal de Commerce de Lille Métropole
TOUR MERCURE
445 BD GAMBETTA
59200 TOURCOING

Code de vérification : dmWJLXtWAy
https://controle.infogreffe.fr/controle

N° de gestion 2017D00585

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 13 avril 2023

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	829 059 583 R.C.S. Lille Métropole
Date d'immatriculation	14/04/2017
Dénomination ou raison sociale	**SCI VIRY QUAI DE CHATILLON**
Forme juridique	Société civile de construction vente
Capital social	1 000,00 Euros
Adresse du siège	25 allée Vauban CS 50068 59562 La Madeleine CEDEX
Nomenclature d'activités française (code NAF)	4110D
Durée de la personne morale	Jusqu'au 13/04/2047

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant non associé

Dénomination	NEXITY REGIONS 4
Forme juridique	Société en nom collectif
Adresse	19 rue de Vienne Tsa 60030 75801 Paris CEDEX 08
Immatriculation au RCS, numéro	492 430 350 Paris

Gérant non associé

Dénomination	NEXITY REGIONS 10
Forme juridique	Société en nom collectif
Adresse	19 rue de Vienne Tsa 60030 75801 Paris CEDEX 08
Immatriculation au RCS, numéro	795 272 392 Paris

Associé indéfiniment responsable

Dénomination	NEXITY LOGEMENT
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	19 rue de Vienne Tsa 60030 75801 Paris CEDEX 08
Immatriculation au RCS, numéro	399 381 821 Paris

Associé indéfiniment responsable

Dénomination	GEORGE V GESTION
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	19 rue de Vienne Tsa 50029 75801 Paris CEDEX 08
Immatriculation au RCS, numéro	327 256 947 Paris

Associé indéfiniment responsable

Dénomination	NEXITY GRAND PARIS
Forme juridique	Société anonyme
Adresse	19 rue de Vienne Tsa 60030 75801 Paris CEDEX 08
Immatriculation au RCS, numéro	334 850 690 Paris

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	25 allée Vauban CS 50068 59562 La Madeleine CEDEX
Activité(s) exercée(s)	L'acquisition de tous terrains, biens et droits immobiliers en France, en vue de la construction et notamment l'acquisition d'un terrain situé à Viry-Chatillon

Greffe du Tribunal de Commerce de Lille Métropole
TOUR MERCURE
445 BD GAMBETTA
59200 TOURCOING

N° de gestion 2017D00585

	(91) - Quai de Chatillon. La construction sur le terrain d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier dont les 3/4 au moins de la superficie totale seront affectés à l'habitation. La vente dudit immeuble, soit en totalité, soit par fractions, en l'état futur d'achèvement, à terme ou après terminaison. Accessoirement, la propriété, l'administration et l'exploitation par voie de location dudit immeuble. La participation de la Société par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social. Et généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, de quelque nature que ce soit, pouvant se rattacher à l'objet social, directement ou indirectement, à condition que les opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société et ne soient pas réputées activités industrielles ou commerciales au sens des articles 34 et 35 du CGI.
Nomenclature d'activités française (code NAF)	4110D
Date de commencement d'activité	20/03/2017
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 2 du 14/04/2017	CETTE SOCIETE EST une Société Civile Immobilière de Construction Vente.

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

Annexe 5 - Description du projet

Le projet se situe au 11 quai de Châtillon sur la commune de Viry Châtillon, le terrain est bordé par la Seine d'une part et la voie ferrée d'autre part et à proximité de la gare de RER Viry-Châtillon.



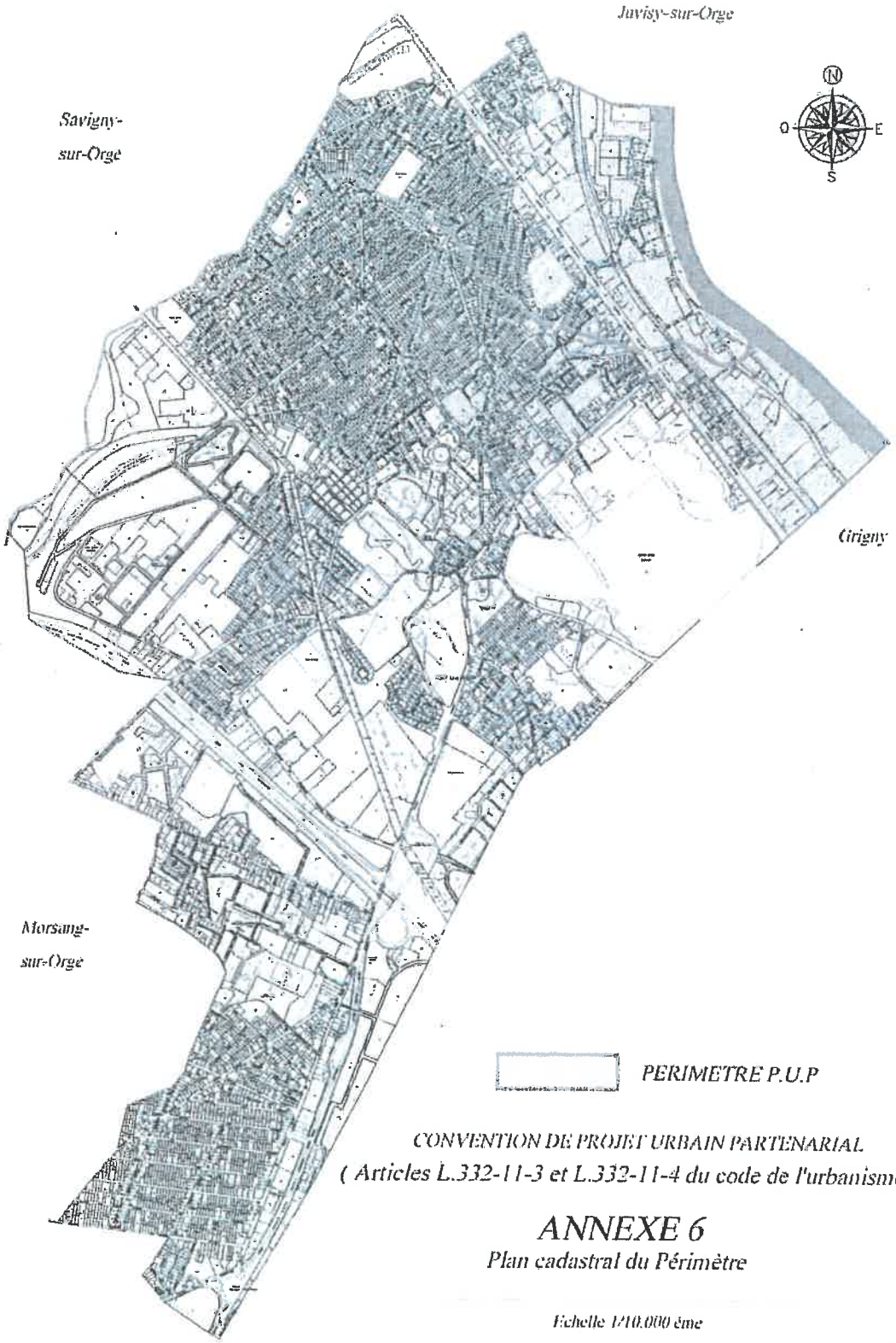
La superficie du terrain est de 28 341 m² et la surface de plancher prévisionnelle du projet est de 23 018 m². Il est prévu la construction de 376 logements, la création d'un jardin paysagé d'environ 13 000 m², de 372 places de stationnement dont 167 en sous-sol.

Les logements sont répartis en trois bâtiments, le 1er comprenant deux cages de logements et un local brut pouvant accueillir un commerce, les 2ème et 3ème bâtiments comprenant chacun un niveau de sous-sol et respectivement 7 et 4 cages. L'ensemble des bâtiments s'élève en R+4 au maximum. La programmation prévoit 33 T1, 137 T2, 130 T3, 59 T4 et 17 T5.

Une nouvelle voie privée à double sens desservant le projet permet d'accéder aux halls de chaque cage, depuis la rue de la grande rive jusqu'à la rue de Seine.



Ville de Viry-Chatillon



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

(Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme)

ANNEXE 6

Plan cadastral du Périmètre

Echelle 1/10.000 ème

Le 16.11.2021

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

(Articles L. 332-11-3 et L. L332-11-4 du Code de l'urbanisme)

ANNEXE 7

Description et décomposition du coût des équipements Publics

Besoin d'équipement scolaire induit par l'opération correspondant à 380 logements :

- 2 classes de maternelles
- 3 classes élémentaires

Estimation financière pour la construction d'une école de 5 classes :

Ecole de 5 classes soit 150 élèves (30 élèves/classe) :

- un accueil périscolaire / accueil de loisirs d'une capacité de **52 enfants**
- une restauration scolaire en liaison froide, service à la place, 2 rotations et d'une capacité de **135 rationnaires**

- Le besoin en surface utile du bâti est de 1142 m2 soit **1656 m2 Surface plancher**
- Le besoin en superficie pour les **espaces extérieurs est de 1020 m2**

Emprise foncière nécessaire pour un équipement scolaire en RDC : 2676 m2,

Estimation :

Ecole pour 5 classes, équivalent à 1656m² surface plancher

- Hypothèse de 2300HT/m² : 3 808 800€ HT soit 4 570 560€ TTC
- Ce montant ne comprend pas l'acquisition foncière.

A noter également que des bâtiments écologiques conçus dans une optique de « **développement durable** » aboutissent généralement à un **surcoût de départ de 15 à 20%** par rapport aux indices de base, du fait des techniques et matériaux employés.

Cout de de construction d'un équipement scolaire de 5 classes : 3 808 800€ HT soit 4 570 560€ TTC