

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

entre

la Commune de VILLIERS-LE-BEL et la société ICADE PROMOTION

Entre

La société ICADE PROMOTION, immatriculée au RCS Nanterre sous le numéro 784 606 576, représentée par son Directeur Régional Grand Paris Nord, domicilié en cette qualité au siège de la société, 27 rue Camille DESMOULINS à ISSY-LES-MOULINEAUX (92445).

Ci-après « La société » ou le Promoteur,

ET

La Commune de VILLIERS-LE-BEL, représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité en mairie, 32, rue de la République à VILLIERS-LE-BEL, dûment habilité aux présentes par délibération de son conseil municipal en date du 29 juin 2018.

Ci-après « La Commune » ou « La Commune de VILLIERS-LE-BEL »

Ensemble, « Les Parties »

Le terme « Convention » désigne la présente convention contenant projet urbain partenarial.

Il est convenu ce qui suit

Préambule

Description du projet immobilier

Le Promoteur entend réaliser une opération immobilière complexe composée : (i) de deux ensembles immobiliers à usage principal de logement et d'un ensemble immobilier formant une plateforme gérontologique, le tout devant être édifié sur un terrain sis avenue Pierre Semard à VILLIERS-LE-BEL.

L'opération immobilière prévoit, savoir :

- 1/ l'édification de trois ensembles immobiliers distincts développant une superficie de plancher globale de 16 677 m² et se décomposant comme suit :
 - 162 logements en accession répartis entre deux ensembles immobiliers distincts, le premier ensemble immobilier étant formé de deux bâtiments et le second ensemble immobilier de trois bâtiments;
 - d'un troisième ensemble immobilier formé d'une plateforme multiservices pour personnes âgées dépendantes de 130 lits (dont 20 lits d'hébergement temporaire), 20 places d'accueil de jour, de 2 PASA, d'une plateforme de répit et d'un SPASAD.
- 2 / la réalisation des places de stationnements clos et couverts dans les deux ensembles immobiliers de logements et des places de stationnements extérieures pour chacun des trois ensembles immobiliers,
- 3 / la réalisation de voies de desserte des trois ensembles immobiliers depuis l'avenue Pierre Semard,
- 4/ Et la réalisation de réseaux et équipements communs aux trois ensembles immobiliers.

Le Promoteur réalisera, dans le périmètre de son ou de ses autorisations d'urbanisme, les équipements propres à l'opération au sens de l'article L332-15 du code de l'urbanisme

Situation géographique de l'opération immobilière :

L'Opération immobilière a pour assiette foncière trois terrains non bâtis constituée des parcelles cadastrées section AE n°309, 310, 314. L'opération immobilière est classée en zone UC aux termes du PLU approuvé par délibération du 2 février 2018, en vigueur au jour de la signature des présentes.

Contexte de l'opération

La réalisation de cette opération immobilière s'accompagne de la création ou du renforcement d'équipements publics communaux, nécessaires à la satisfaction des besoins des futurs usagers ou habitants des constructions à édifier.

Les Parties se sont rapprochées et ont considéré que la création ou le renforcement de ces équipements publics ne pouvaient s'envisager autrement que sous maîtrise d'ouvrage publique, mais qu'ils devaient être en tout ou partie financés par le Promoteur dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial sur le fondement des articles L.332-11-3 et R. 332-25-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 1. Objet

La présente convention de projet urbain partenarial conclue entre les Parties sur le fondement des articles L.332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme a pour objet de définir le montant et les modalités d'une participation du Promoteur à la réalisation par la Commune de VILLIERS-LE-BEL des équipements publics rendus nécessaire par l'opération immobilière notamment concourant à répondre aux besoins des futurs usagers ou habitants des constructions à édifier.

Article 2 - Périmètre

La présente Convention s'applique aux constructions réalisées dans le périmètre figurant au plan joint en annexe (parcelles AE 309-310-314).

Ce périmètre sera reporté dans les annexes du PLU de VILLIERS-LE-BEL en application des articles R.151-52 13° et R.153-18 du code de l'urbanisme.

Article 3 - Equipements publics induits par l'opération

La réalisation de l'opération immobilière décrite en préambule implique que la Commune de VILLIERS-LE-BEL conçoive, finance et réalise les équipements publics suivants, induits par elle parce que nécessaires aux besoins des futurs usagers et habitants des constructions à édifier :

- l'extension du groupe scolaire Henri Wallon, situé rue Bourdelle à VILLIERS-LE-BEL, pour l'équivalent de trois classes supplémentaires, ainsi que sa réhabilitation lourde - soit l'équivalent de 10 classes pour 230 élèves attendus aux termes de l'édification des ensembles immobiliers de logement ;

- et la réalisation d'une voie nouvelle sur l'emprise foncière du chemin de Montmorency, frappé par l'emplacement réservé n°26 (nouveau maillage Nord-Sud du PLM 2).

En premier lieu, la justification des besoins en établissements scolaires peut d'abord être calculée sur la base des ratios suivants - fonction des expériences communales passées :

- effectif induit en élémentaire : 0,18 élève par logement ;
- effectif induit en maternelle : 0,12 élève par logement ;

Sur cette base, la réalisation de 162 logements induit :

- effectif élémentaire en primaire : $162 \times 0,18 : 29,16$ arrondi à 29 élèves
- effectif supplémentaire en maternelle : $162 \times 0,12 : 19,44$ arrondi à 19 élèves

Soit un effectif total attendu de 48 élèves.

La programmation du nouveau groupe scolaire Henri Wallon, a pour objet de répondre aux besoins du projet immobilier du Promoteur, estimés selon les statistiques de la ville, liés à la scolarisation des enfants des habitants de son secteur scolaire actuel.

En second lieu, le chemin de Montmorency est frappé par un emplacement réservé n°26 en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, en vue de « réaliser des élargissements, des créations ou poursuites de voies accessibles à différents modes de transport : [...] 26 [...] : création ou continuité de voiries, notamment dans des secteurs « à urbaniser » ou à densifier encadrés par des OAP, ou pour accompagner le renouvellement urbain des quartiers de Grands Ensembles en permettant des désenclavement et des recomposition d'îlots » (Rapport de présentation, p.281).

Cet emplacement réservé s'inscrit dans l'orientation du PADD « Remailler le territoire et développer des mobilités durables » et contribue à atténuer les coupures urbaines entre les différents quartiers, à améliorer l'intégration urbaine en désenclavant le quartier figurant au Nord-Ouest de l'opération.

La réalisation de l'opération immobilière n'est pas envisageable sans qu'elle s'inscrive dans un nouveau maillage viaire qui constitue à n'en pas douter un équipement public, mais qui est strictement nécessaire aux besoins des futurs usagers et habitants de la zone. L'opération immobilière ne pourrait pas être desservie par un unique accès par l'avenue Pierre Séward, et elle ne répondrait en outre pas aux objectifs de desserte du PLU tels qu'ils ont été rappelés.



La voie nouvelle reliera la rue Léon Blum à la future rue Hélène Bertaux.

Article 4 - Coût des équipements publics induits par l'opération

Le coût global des équipements intègre, de manière prévisionnelle et au regard des ratios communément admis, le coût des études, les frais financiers, le montant hors taxe des travaux, et la TVA.

Ce coût tient compte des subventions et autres concours publics que la Commune de VILLERS-LE-BEL serait susceptible d'obtenir.

Equipement	Coût global
Equipement scolaire (extension et réhabilitation lourde du groupe scolaire Henri Wallon)	5 000 000 € ht - 6 000 000 € ttc - dont 80% de subvention sur le montant ht
Part de la voie nouvelle qui reliera la rue Léon Blum à la future rue Hélène Bertaux	600 000 € ht - 720 000 € ttc

Soit un coût total de 5.6 millions d'euros ht - 6.72 millions d'euros ttc , et **1,6 millions d'euros ht - 1.92 millions d'euros ttc - après subvention.**

La Commune de VILLIERS-LE-BEL est en situation de justifier le coût prévisionnel de ces équipements publics de la manière suivante :

- sur la base du coût actualisé de la réalisation du groupe scolaire Gérard Philippe en 2014, il est retenu un coût moyen de 21 815 euros par élève - pour un effectif prévisionnel de 230 élèves.
- sur la base des ratios communément admis appliqués au mètre linéaire de voirie : 250 ml de linéaire de voie, 7 ml d'emprise - soit une superficie travaux de 1 750 m² au prix unitaire de 300 €/ht/m², outre 14% de frais et rémunérations.

Article 5 - Réalisation des travaux d'équipements publics

La Commune s'engage à achever les travaux décrits à l'article précédent dans les délais suivants, savoir :

- livraison de locaux permettant l'accueil temporaire des élèves : au plus tard à la rentrée scolaire 2023/2024 ;
- livraison du groupe scolaire : au plus tard le 31 décembre 2027 ;
- livraison de la voie nouvelle : au plus tard le 30 juin 2019,

La Commune s'engage également à informer le Promoteur de tout risque de retard avant l'arrivée du terme précité.

Article 6 - Participation au coût des équipements publics

Le Promoteur s'engage, sous réserve de la levée des conditions suspensives mentionnées à l'article 7, à verser à la Commune de VILLIERS-LE-BEL le montant de la participation due au titre de la présente convention de projet urbain partenarial dans les conditions déterminées ci-après.

6.1. - La participation due au titre de la présente convention sera acquittée sous la forme d'une participation financière globale d'un montant de 1 019 000 € - cette somme étant stipulée nette de taxes.

Cette participation finance le coût des équipements publics suivants : un équipement scolaire pour sa part induite par l'opération de construction ci-dessus définie et la voie nouvelle pour sa part induite par l'opération tel que le tout a été déterminé sous l'article 4.

Il est ici convenu entre les Parties que cette participation se décompose comme suit :

Au titre de la réalisation des ensembles immobilier à usage de logements : la somme de 419 000€ correspondant à l'intégralité de la participation à l'édification par la Commune des classes (Cf annexe 2) et la somme de 246 000€ à une partie de la participation relative à la réalisation par la commune de la voie nouvelle, soit un total de 665 000€.

Au titre de la réalisation de l'ensemble immobilier à usage d'établissement pour personnes âgées dépendantes : la somme de 354 000€ correspondant au solde de la participation relative à la réalisation par la commune de la voie nouvelle.

Les modalités de paiement de la participation seront arrêtées par les Parties sous l'article 6.4.

Le montant de cette participation

6.2.- Le montant de la participation mentionné au point 6.1. est réputé être définitivement arrêté entre les Parties.

La Commune de VILLIERS-LE-BEL ne pourra pas exiger de la société ICADE PROMOTION de complément à cette participation, à raison par exemple d'une augmentation du coût des travaux d'équipements publics ;

Le Promoteur ne pourra exiger de la Commune de VILLIERS-LE-BEL une diminution ou un remboursement de tout ou partie du montant de la participation aux seuls motifs que :

- le coût réel des travaux se révélerait inférieur aux coûts prévisionnels retenus par les parties dans le cadre de la présente convention ;
- la société aurait renoncé à réaliser son opération, modifié sa nature ou sa programmation, dès lors que la Commune aura signé les marchés de maîtrise d'œuvre relatifs aux équipements publics mentionnés à l'article 3.

Le présent article ne déroge pas aux dispositions de droit commun figurant à l'article L.332-30 du code de l'urbanisme relatif à l'action en répétition des taxes et participations sans cause.

Si les équipements publics ci-dessus convenus (réalisation de la voirie et édification de l'extension du groupe scolaire) aux termes de la présente Convention ne sont pas réalisés dans les délais ci-dessus visés, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées au Promoteur, sans préjudice d'une éventuelle indemnisation fixée par la juridiction compétente.

6.3. - Le paiement de la participation s'effectuera de la manière suivante :

- Un premier versement de la somme de 209 500€ relative à 50% de la participation liée à l'équipement scolaire exigible 45 jours à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives énoncées sous l'article 7.2 et corrélativement de la prise d'effet de la présente Convention ;

- Un second versement de la somme de 209 500€ relative aux 50% restants de la participation liée à l'équipement scolaire exigible 12 mois après la date précédente
- Un troisième versement de la somme de 300 000€ au dépôt de la déclaration d'ouverture du chantier des travaux relatifs à la voirie,
- Un quatrième versement de la somme de 300 000€ dans les 45 jours de la constatation de l'achèvement des travaux relatifs à la réalisation de la voirie,

Aux dates d'échéances susvisées, le maire de VILLIERS-LE-BEL émettra un titre de recettes du montant adéquat.

Etant précisé que si une des échéances prévisionnelles de versement ci-dessus devait intervenir avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives énoncées sous l'article 7.2 et corrélativement de la prise d'effet de la présente Convention, le versement de cette échéance ne pourra être exigible et ne pourra intervenir au plus tôt qu'à la date de réalisation de la dernière de ces dernières conditions suspensives et à la prise d'effet de la présente Convention.

Le Promoteur effectuera le paiement des montants susmentionnés dans le mois de la notification du titre de recettes.

Article 7 - Entrée en vigueur et durée - conditions suspensives et prise d'effet

7.1. La Convention entre en vigueur à compter de sa signature par les Parties, après transmission au contrôle de légalité, et sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives énoncées sous l'article 7.2. En cas de signature à des dates différentes, elle entrera en vigueur à compter de la plus tardive des signatures dont l'affichage de la mention sera réalisé à la mairie 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.

7.2. Conditions suspensives

Les Parties seront tenues des obligations liées à l'exécution de la Convention à compter de la réalisation de la plus tardive des conditions suspensives suivantes :

- (i) Acquisition par le Promoteur du terrain d'assiette du Projet et lancement des travaux de réalisation du Projet ;

(ii) l'obtention par la société ICADE PROMOTION, en tant que pétitionnaire, d'une autorisation d'urbanisme ayant pour objet la réalisation de l'opération immobilière décrite en préambule.

(iii) et du caractère définitif de la présente Convention, de la décision détachable de la signer et de la délibération en autorisant la signature.

Étant précisé que le permis de construire, la Convention, la décision de signer et la délibération visés 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 déféré préfectoral, d'aucun retrait et d'aucun recours, gracieux ou contentieux. Au besoin, la Commune s'engage à justifier de l'exécution des formalités de publicité, permettant de justifier du caractère définitif du permis de construire et de la Convention.

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 l'un des délais précités, le cas échéant prorogé conventionnellement par les Parties ; ou

(ii) En cas d'annulation définitive de l'un des actes visés ci-dessus.

Article 8 - Exonération de la taxe d'aménagement

Les Parties conviennent, en application des dispositions de l'article L.332-11-4 et R. 332-25-3 du code de l'urbanisme, que les constructions édifiées dans le périmètre annexé à la présente convention seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans.

Le délai d'exonération est décompté à partir de l'effectuation des mesures de publicité prévues à l'article R.332-25-3 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice de l'exigibilité d'autres taxes et participations prévues par la loi (redevance d'archéologie préventive, d'assainissement collectif, etc.).

Article 9 - Publicité

La présente convention fera l'objet sans délais à compter de sa signature des formalités de publicité prévues à l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme à l'initiative du maire qui en justifiera à la société.

Elle sera tenue à la disposition du public en mairie conformément aux dispositions de l'article R.332-25-1 du code de l'urbanisme.

Article 10 - Déclarations

Les Parties déclarent être parfaitement informées à la date de la signature des présentes, pour en avoir échangé entre elles de manière complète, transparente et sincère :

- de la nature, de la localisation, de la programmation, des délais et modalités de réalisation de l'opération immobilière décrite en préambule ;
- de la nature, de la localisation, de la programmation et des délais et modalités de réalisation ou encore du coût prévisionnel des équipements publics induits par l'opération immobilière et décrits ci-après.

C'est donc en toute connaissance de cause qu'elles ont souscrit les engagements figurant à la présente Convention.

Les Parties s'y soumettent donc sans réserve et s'engagent à le mettre en œuvre dans le respect du principe de loyauté contractuelle.

Elles s'engagent à s'informer mutuellement de toute difficulté née ou à naître en rapport avec l'exécution de la présente Convention.

Article 11 - Litiges

Dans l'hypothèse d'un litige et après une tentative de conciliation amiable, les Parties porteront leur réclamation devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Article 12 -- Avenant

Toute modification éventuelle de la présente Convention devra faire l'objet d'un avenant signé par les Parties.

Il est ici indiqué par la société ICADE PROMOTION que cette dernière envisage de substituer partiellement dans ses droits et obligations résultant du permis de construire un investisseur pour la réalisation de l'ensemble immobilier formé d'une plateforme multiservices pour personnes âgées dépendantes. A cet effet, il sera sollicité par la société ICADE PROMOTION la délivrance d'un arrêté de transfert de partie du permis de construire portant uniquement sur l'édification dudit ensemble immobilier. Par suite, les Parties conviennent qu'il sera signé entre la Commune et l'investisseur, avec intervention de la société ICADE PROMOTION, un avenant à la présente Convention, dès lors que l'autorisation de transfert du permis de construire aura revêtu un caractère définitif, c'est-à-dire que cette autorisation sera purgé de tout retrait, déféré ou recours.

En cas de transfert partiel du permis de construire au profit de l'investisseur, le terme Promoteur s'appliquera tant à la société ICADE PROMOTION qu'à l'investisseur.

Fait à Villiers-le-Bel,

Le 21 août 2018

En deux exemplaires originaux comprenant chacun 11 pages

Commune de VILLIERS-LE-BEL

Le Maire,



Jean-Louis MAKSAC

Société ICADE PROMOTION

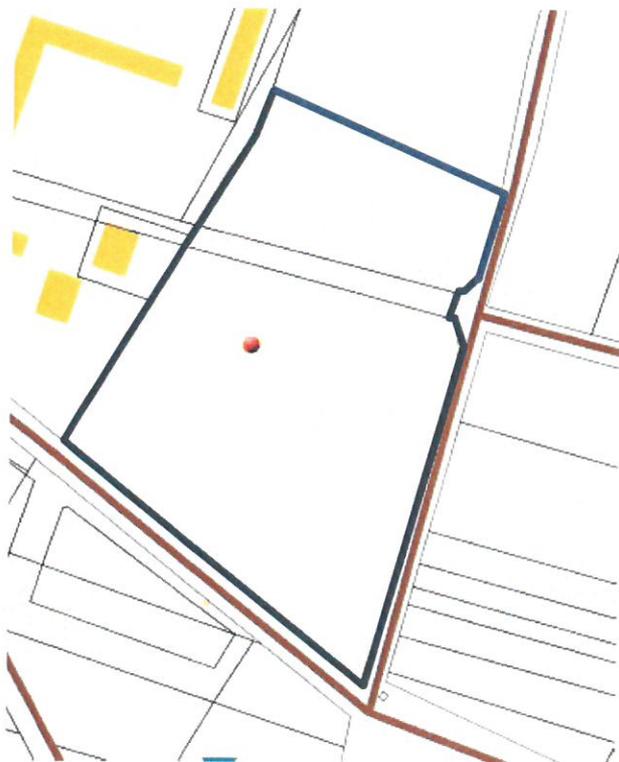
Le Directeur Régional Grand Paris Nord,

ICADE PROMOTION
 SASU au capital de 29 683 456 Euros
 27 rue Camille Desmoulin - CS 10166
 92445 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX
 RCS Nanterre 784 606 576

Annexe 1

Périmètre de la convention PUP

Le périmètre du présent PUP est composé des parcelles cadastrées section AE n° 309, 310 et 314



Annexe 2

Calcul de la participation financière pour l'équipement scolaire

Ville de Villiers Le Bel

DGSTCVA

PhB/

12/06/2018

CALCUL PARTICIPATION FINANCIERE EQUIPEMENT SCOLAIRE - CONVENTION P.U.P.

OPERATION ICADE Avenue Pierre SEMARD

Coût HT d'un équipement scolaire : référence Construction école G PHILIPPE 10 classes soit 5 387 500 € HT (index BT01 valeur 04/2014: 105) réactualisé au 1/11/2017 (index BT01 valeur 07/2017: 106,3) 5 453 766 €

soit pour une classe: 545 377 €

soit pour un élève (base 25 élèves/classe) 21 815 €

Coût d'amortissement par élève sur un cycle du primaire (20 ans étant la durée de vie de l'équipement avant travaux de réhabilitation)

cycle en maternelle (3 ans)	soit 8 ans	8 726 €
cycle en primaire (5 ans)		

Effectif prévisionnel généré par l'opération

Primaire	0,18	élève/logement	
Maternelle	0,12	élève/logement	
soit pour :	162	logements	
Primaire:	29,16	arrondi à	29
Maternelle:	19,44	arrondi à	19

Montant participation

Primaire:	253 055 €
Maternelle:	165 794 €
Total:	418 849 €