

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

Séance ordinaire du mardi 23 mai 2023

N°23/Urbanisme

Autorisation de signature - Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec la S.C.C.V HARMONIA 2 dans le cadre d'un projet immobilier, secteur Les Gélinières

Le mardi 23 mai 2023, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 15 mai 2023, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

Secrétaire : Mme Djida DJALLALI-TECHTACH

Présents : M. Jean-Louis MARSAC, Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, M. Daniel AUGUSTE, Mme Véronique CHAINIAU, M. Christian BALOSSA, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, Mme Géraldine MEDDA, M. Gourta KECHIT, Mme Myriam KASSA, M. Faouzi BRIKH, M. Maurice BONNARD, M. William STEPHAN, Mme Efatt TOOR, Mme Carmen BOGHOSSIAN, Mme Marine MACEIRA, M. Cémil YARAMIS, M. Sori DEMBELE, M. Jean-Pierre IBORRA, Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, M. Mohamed ANAJJAR, M. Bankaly KABA

Représentés : Mme Hakima BIDEHADJELA par Mme Véronique CHAINIAU, Mme Sabrina MORENO par M. Jean-Louis MARSAC, M. Pierre LALISSE par Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Cédric PLANCHETTE par Mme Géraldine MEDDA, M. Hervé ZILBER par M. Sori DEMBELE, Mme Virginie SALIBA par Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO

Absents excusés : M. Allaoui HALIDI, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Absent :

M. le Maire rappelle que le Conseil Municipal a approuvé en date du 13 décembre 2019 une convention de Projet Urbain Partenarial, dans un périmètre défini, entre la commune et la société PROMO GERIM dans le cadre de l'opération de 216 logements sur le secteur dit des Gélinières.

Ladite convention signée par les parties le 2 mars 2020, définissait les modalités de financement de la création ou le renforcement d'équipements publics communaux nécessaires à la satisfaction des besoins des futurs usagers ou habitants du programme immobilier et fixait le montant de la participation financière qui s'élevait à 2 108 365 € TTC.

Le projet immobilier a fait l'objet d'un permis de construire n° PC 95680 19 00028 délivré à la société PROMO GERIM en date du 9 juillet 2020. Ce permis de construire a ensuite fait l'objet d'un transfert sous le n° PC 95680 19 00028 T01 délivré le 5 mai 2021 au bénéfice de la S.C.C.V HARMONIA VLB.

M. le Maire ajoute que le Conseil Municipal a autorisé en date du 3 février 2023 la signature d'un avenant n°1 à ladite convention dont l'objet était de préciser le calendrier de réalisation du groupe scolaire du Village et la substitution de la société S.C.C.V HARMONIA VLB à la société PROMO GERIM.

M. le Maire informe, que suite à une opportunité foncière, notamment l'acquisition d'une parcelle de 1519m² jouxtant l'opération en cours de réalisation, le promoteur souhaite développer un programme immobilier de logements dans la perspective de finaliser l'aménagement de ce secteur, et compléter le front bâti le long de la nouvelle voie créée, la rue des Gélinières.

Le bâtiment projeté reprend l'écriture architecturale des immeubles en cours de réalisation, tout en ayant un épannelage progressif afin de préserver l'harmonie avec les pavillons donnant sur l'avenue Max Dormoy à Sarcelles. Le Permis de construire n° PC n°0956802200029 déposé par la S.C.C.V HARMONIA 2 indique un programme de 40 logements en collectif dont 37 logements sont situés sur Villiers-le-Bel et 51 places de stationnement et se développe sur une surface de plancher de 2485 m².

M. le Maire précise que la S.C.C.V HARMONIA 2 se propose par le biais d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), de prendre à sa charge la part de financement des équipements publics directement rendus nécessaires par l'opération qu'elle projette.

M. le Maire indique que le périmètre de Projet Urbain Partenarial comprend les parcelles AV 516 et AV 518, constituant l'assiette foncière de l'opération sur Villiers-le-Bel, conformément au plan joint en annexe 1 de la convention.

M. le Maire rappelle la réglementation en vigueur dans laquelle s'inscrit la présente convention de Projet Urbain Partenarial prévue à l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme et qui offre la possibilité à la commune de conclure avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs des conventions de PUP, prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par une opération d'aménagement.

M. le Maire précise que la présente convention de PUP portant sur l'opération immobilière de 40 logements dont 37 logements sont sur le territoire communal, fixe la participation totale de la S.C.C.V HARMONIA 2 à 100 144 € TTC pour la construction d'un groupe scolaire au Village (Groupe scolaire Maurice Bonnard).

Ce montant correspond à l'évaluation de la part des équipements publics imputables audit projet. La répartition de la prise en charge par la S.C.C.V HARMONIA 2 est explicitée dans la convention.

M. le Maire indique que conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions qui seront édifiées dans le nouveau périmètre défini dans ladite convention sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans, et ce à compter de l'affichage en Mairie de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté conformément à l'article R*332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

Il précise que le délai retenu dans la présente convention est de 10 ans.

M. le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à signer la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) relative au projet immobilier dit « Les Gélinières » avec la S.C.C.V HARMONIA 2 et à assurer l'exécution de tout acte à intervenir à cet effet.

M. le Maire entendu,

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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 (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 2 février 2018, modifié par délibérations du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2019 (modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme) et en date du 1^{er} juillet 2022,

VU la délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2019 approuvant la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la Commune de Villiers-le-Bel et la société PROMO GERIM portant sur l'opération dite « Les Gélinières »,

VU la délibération du Conseil Municipal du 3 février 2023 approuvant les termes de l'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial dans le cadre de l'opération sur le secteur « Les Gélinières » portant sur la modification du calendrier de réalisation du groupe scolaire du Village et sur la substitution de la société S.C.C.V HARMONIA VLB à la société PROMO GERIM,

VU la convention de Projet Urbain Partenarial entre la commune et la société PROMO GERIM dans le cadre de l'opération de logements sur le secteur dit « Les Gélinières » datée du 2 mars 2020,

VU l'avenant n° 1 à la convention de Projet Urbain Partenarial entre la commune et la société PROMOGERIM dans le cadre de l'opération de logements sur le secteur dit « Les Gélinières »,

VU le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à conclure avec la société S.C.C.V HARMONIA 2 dans le cadre du projet « Les Gélinières » tel qu'annexé à la présente délibération,

VU l'avis favorable de la Commission Urbanisme - Travaux - Habitat - Développement Durable du 4 mai 2023,

VU l'avis favorable de la Commission Finances du 9 mai 2023,

DECIDE d'approuver la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la Commune de Villiers-le-Bel et la S.C.C.V HARMONIA 2 portant sur un programme immobilier de 37 logements situés sur le territoire communal, secteur « Les Gélinières »,

AUTORISE M. le Maire à signer la convention de Projet Urbain Partenarial et à assurer tout acte à intervenir à cet effet.

PRECISE qu'en application de l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions qui seront édifiées dans le périmètre de la présente convention sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant un délai de dix ans à compter de l'affichage en Mairie de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 33 – Contre : 0 – Abstention : 0 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Djida DJAILALI-TECHTACH

Le Maire,
M. Jean-Louis MARSAC



- 1 JUIN 2023

Publication le :

Transmission en Sous-préfecture le :

- 1 JUIN 2023

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Entre la Commune de VILLIERS-LE-BEL et la SCCV HARMONIA 2

Projet « Les Gélinières »

Entre

La société S.C.C.V HARMONIA 2, Société Civile de Construction Vente au capital de 1 000 €, immatriculée au R.C.S d'EVRY (91) sous le numéro 327 645 115, ayant son siège social au 50 boulevard de l'Yerres à EVRY-COURCOURONNES (91000)

Représentée par sa gérante la Société FAIR PROMOTION, Société par Actions Simplifiée au capital de 741000 €, immatriculée au RCS d'EVRY (91) sous le n° B 327 645 115, ayant son siège social au 50 boulevard de l'Yerres à EVRY-COURCOURONNES (91000)

Représentée par sa Présidente la Société GROUPE PROMO GERIM, Société par Actions Simplifiée au capital de 8 680 200 €, ayant son siège social à EVRY-COURCOURONNES (91000) au 50, boulevard de l'Yerres, immatriculée au R.C.S. d'Evry (91) sous le n° 523 100 790,

Elle-même représentée par son Directeur Général Monsieur Marc JOUITTEAU

Ou de toute Société qu'elle substituera, cette substitution étant actée dans le cadre d'un avenant, Ci-après « La Société »,

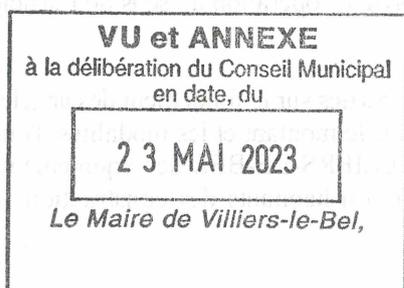
ET

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 23 mai 2023.

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

Ensemble, « Les parties »

Est convenu ce qui suit.



M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC



Préambule

La Société entend réaliser une opération immobilière composée d'un immeuble de logements collectifs représentant 40 logements dont 3 intermédiaires sur la commune de SARCELLES sur des parcelles sises au lieu-dit « Les Gélinières » pour une surface de plancher de 2485 m² environ. 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 financés en partie par la Société 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 réalisation de l'opération immobilière décrite en préambule sera réalisée au terme de la délivrance d'un permis de construire. Le permis de construire afférent à la présente convention a fait l'objet d'une demande, datée et enregistrée le 22 décembre 2022 sous le numéro PC 95 680 22 00029 sur la ville de VILLERS-LE-BEL et PC 95 585 22 00069 sur la commune de SARCELLES.

Le projet :

- Porte sur l'unité foncière, en cours d'acquisition par la Société et constituée des parcelles cadastrées section AV 516, AV 518 sises sur la commune de Villiers-le-Bel et AK 437, sise sur la commune de Sarcelles pour une superficie de 1519 m².
- A pour finalité la réalisation d'une opération de 40 logements de 2485 m² de surface de plancher, dont 3 intermédiaires sur la commune de SARCELLES
- Sera accessible depuis la future voie créée pour desservir l'opération immobilière décrite en préambule.

Est ici précisé, à titre d'information que la surface de construction taxable au sens de l'article 1635 quater H du code général des impôts de l'ensemble de l'opération serait de 2485 m² pour les locaux d'habitation.

- Les terrains sont classés en zone UC du PLU de VILLIERS-LE-BEL approuvé par délibération du 2 février 2018, et modifié le 27 septembre 2019 et le 1er juillet 2022, en vigueur au jour de la signature des présentes.

La société réalisera dans le périmètre susvisé les équipements propres à l'opération au sens de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

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 de la Société à la réalisation par la Commune de VILLIERS-LE-BEL des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins des futurs usagers ou habitants des constructions à édifier.

Article 2 - Périmètre

La présente convention s'applique aux constructions réalisées dans le périmètre de l'autorisation à obtenir, correspondant au permis de construire numéro PC 95 680 22 O0029 et au périmètre foncier figurant au plan joint en annexe 1.

Ce périmètre sera reporté dans les annexes du PLU de VILLIERS-LE-BEL en application des articles R.151-52 12° et R.153-18 du code de l'urbanisme.

Article 3 - Equipements publics induits par l'opération

La réalisation de l'opération immobilière (40 logements) décrite en préambule implique que la Commune de VILLIERS-LE-BEL conçoive, finance et réalise les équipements publics d'accueil des enfants, induits par l'opération parce que nécessaires à la satisfaction des besoins des futurs usagers et habitants des constructions à édifier.

La réalisation de la nouvelle voie de désenclavement des communes de Villiers le bel et de Sarcelles, desservant les programmes de construction et réaménagement du giratoire au droit de l'opération a déjà fait partie d'une précédente convention PUP en date du 2 mars 2020, et ne donnera pas lieu à une nouvelle participation.

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 40 logements dont 37 logements sur la commune de VILLIERS-LE-BEL, induit :

- Effectif élémentaire en primaire : $37 \times 0,18$: arrondi à 7 élèves ;
- Effectif supplémentaire en maternelle : $37 \times 0,12$: arrondi à 4 élèves.

La programmation du nouveau groupe scolaire, a pour objet de répondre aux besoins induits par l'apport de nouveaux habitants suite à la réalisation des logements.

Soit un effectif total attendu de 11 élèves.

Article 4- Coût des équipements publics induits par l'opération (Equipements scolaires)

Selon les bases de calcul retenues dans la précédente convention de PUP du 2 mars 2020 pour les équipements scolaires (Annexe 2),

- o Le coût par élève après amortissement pour un équipement scolaire est de 9104 €/élèves soit :
 - $11 * 9104 = 100\ 144 \text{ €}$.

La précédente convention PUP du 2 mars 2020 prenant en compte l'intégralité des travaux de réalisation du barreau routier, y compris devant la nouvelle opération objet des présentes, il n'y aura pas de nouvelle participation de la part de la Société à ce titre.

La Commune de VILLIERS-LE-BEL est en situation de justifier le coût prévisionnel de ces équipements publics.

Article 5 - Réalisation des travaux d'équipements publics

La Commune s'engage à réaliser ou faire réaliser les travaux décrits à l'article précédent selon les délais prévisionnels et modalités suivantes :

- 2023 : Livraison de la voie nouvelle et du giratoire réaménagé
- 2025 : Livraison du groupe scolaire du Village Maurice Bonnard.

Article 6 - Participation au coût des équipements publics

Une fois les conditions suspensives mentionnées à l'article 7 levées, la Société s'engage alors 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.-Le montant de la participation

Le montant total de la participation financière est de 100 144 euros TTC.

Cette participation finance les équipements publics suivants :

- Des places de classes dans un équipement scolaire pour sa part induite par le programme de l'opération ;

6.2.- Le montant de la participation mentionnée 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 de complément à cette participation, à raison par exemple d'une augmentation du coût des marchés de travaux d'équipements publics.

La Société ne pourra exiger de la Commune de VILLIERS-LE-BEL une diminution ou un remboursement de tout ou partie du montant de la participation au motif 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, après le dépôt de la DOC, à réaliser son opération, modifié sa nature ou sa programmation, dès lors que la Commune aura signé les marchés de travaux relatifs aux équipements objet de la convention.

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 : notamment, si la Société justifie qu'elle n'a pas été en mesure de donner suite au permis de construire, elle pourra obtenir la décharge de la participation, sous déduction des dépenses déjà engagées, le cas échéant, par la collectivité au titre des équipements objet de la convention.

6.3.- Le paiement de la participation s'effectuera en trois versements :

- 33 381 € TTC exigibles dans le mois du dépôt de la Déclaration d'Ouverture du Chantier (D.O.C) {Soit prévisionnellement au 1er trimestre 2024}
- 33 381 € TTC exigibles dans les 12 mois suivant le dépôt de la Déclaration d'Ouverture du Chantier (D.O.C). {Soit prévisionnellement au 1er trimestre 2025}
- 33 382 € TTC exigibles dans le mois suivant le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) {Soit prévisionnellement au 2nd trimestre 2025}

A ces dates, la commune de VILLIERS-LE-BEL émettra un titre de recettes du montant équivalent.

La Société effectuera le paiement des montants susmentionnés dans le mois de la notification du titre de recettes.

6.4 – RETARD

Si les équipements publics définis à article 3 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, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 7 - conditions suspensives

Les engagements des PARTIES sont conditionnés par :

- L'obtention par la Société d'une autorisation d'urbanisme de la commune de VILLIERS-LE-BEL et d'une autorisation d'urbanisme de la commune de SARCELLES, ayant pour objet la réalisation de l'opération décrite en préambule, étant ici précisé que ces autorisations devront être purgées de tout recours et/ou retrait et au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC)
- L'acquisition par acte authentique devant notaire de l'ensemble des parcelles cadastrées section AV 516 et 518 sises sur la commune de VILLIERS-LE-BEL ainsi que la parcelle cadastrée section AK n° 437 située sur la Commune de SARCELLES

Lesdites conditions étant cumulatives et indissociables.

Article 8 - Exonération de la taxe d'aménagement

Les parties conviennent, en application des dispositions de l'article L.332-11-4 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 dès l'exécution des formalités prévues au 1^{er} alinéa de l'article R*332-25-2 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice de l'exigibilité d'autres taxes et participations prévues par la loi, dans le respect du principe de non-cumul des taxes et participations d'urbanisme.

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 - Substitution par le bénéficiaire du transfert du permis de construire

Sans Objet.

Article 12 - 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.

Fait à VILLIERS-LE-BEL, le

En deux exemplaires originaux comprenant chacun 8 pages (deux annexes comprises)

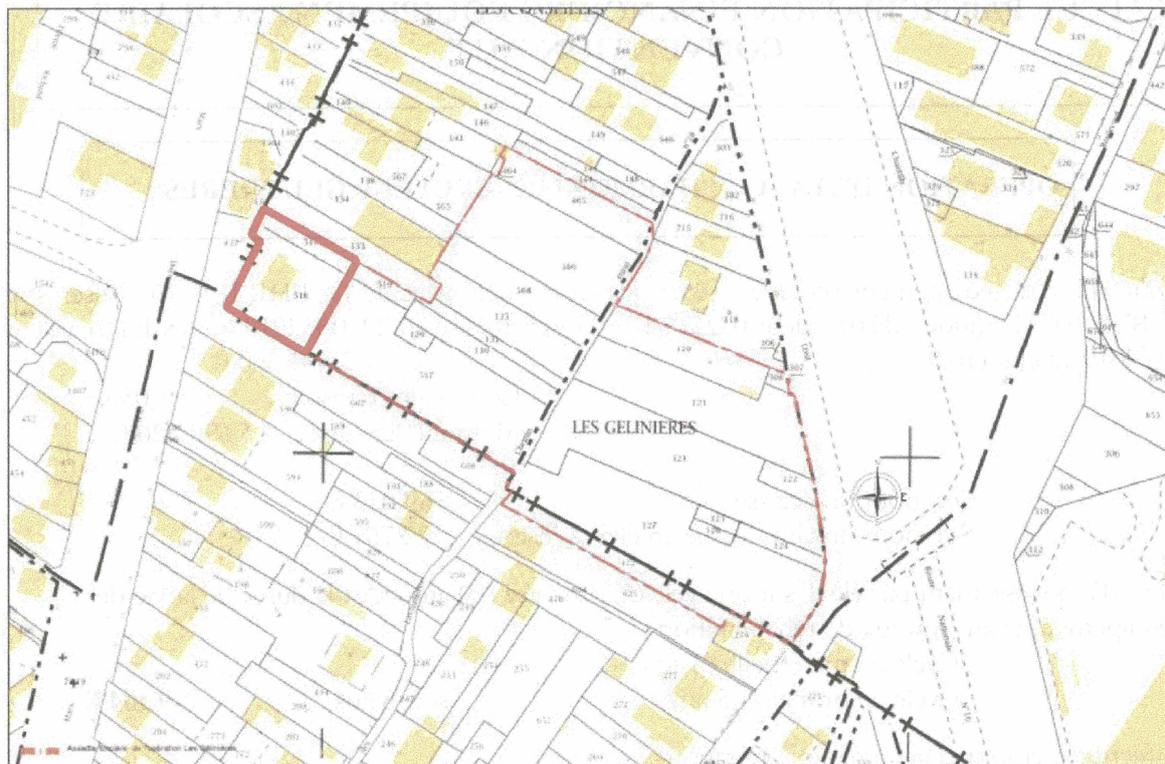
Commune de VILLIERS-LE-BEL

Société S.C.C.V HARMONIA 2

Annexe 1

Périmètre de la convention PUP

Le périmètre du présent Projet Urbain Partenarial est composé :
des parcelles cadastrées section AV n° 516 et n°518.



Annexe 2

Calcul de la participation financière

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

OPERATION DE LA SCCV HARMONIA 2 - SECTEUR GELINIÈRES

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 22/08/2019 (index BT01 valeur 04/2019 valeur 110,9)

5 387 500 €

Coefficient révision : 1,056

Montant actualisé : 5 690 226 €

Soit pour une classe : 569 023 €

Soit pour un élève (base 25 élèves/classe) 22 761 €

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

Cycle en maternelle (3 ans)

Cycle en primaire (5 ans)

soit 8 ans

9 104 €

Effectif prévisionnel généré par l'opération

Primaire 0.18 élève/ logement

Maternelle 0.12 élève/ logement

Soit pour 37 logements

Primaire : 6,66 arrondi à 7

Maternelle : 4,44 arrondi à 4

Montant de la participation

Primaire : 63 728 €

Maternelle : 36 416 €

Total : 100 144 €