

Convention de Projet Urbain Partenarial

**REALISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 110 LOGEMENTS
COLLECTIFS – Rue Désiré Clément**

ENTRE :

La « **SCCV CONFLANS DESIRE CLEMENT** », société civile de construction vente au capital de 1500,00 euros ; dont le siège social est à « 594 avenue Willy Brandt 59777 Euralille » ; identifiée au SIREN sous le numéro 842 779 803, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole, représentée par Monsieur Thomas LIERMAN, en qualité de Directeur Général.

Ci-après désignée par « Nacarat » ou « le Promoteur »

ET :

La **Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise** représentée par son président Monsieur Philippe TAUTOU habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire en date du 11 avril 2019, dont une copie est annexée aux présentes.

Ci-après désignée par « la Communauté Urbaine »

ET :

La commune de Conflans Sainte-Honorine, représentée par son Maire Monsieur Laurent Brosse habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du 15 AVRIL 2019, dont une copie est annexée aux présentes

Ci-après désigné par « la Commune »

PREAMBULE :

Le projet consiste à réaliser une opération immobilière dans la ville de Conflans Sainte-Honorine (78700), sise 47 – 51 rue Désiré Clément.

Le projet verra la réalisation de 110 logements collectifs et la réhabilitation d'une maison individuelle identifiée comme participant au patrimoine « remarquable » de la ville.

L'ensemble du projet sera édifié sur des terrains appartenant à des propriétaires privés.

La commune est directement concernée par l'opération de construction projetée par le Promoteur puisqu'elle devra réaliser, agrandir et réhabiliter certains équipements publics d'infrastructure pour répondre à l'augmentation de la population et au changement de destination du quartier.

En effet, la réalisation de cet ensemble immobilier de 110 logements rue Désiré Clément impactera les effectifs scolaires maternelles et élémentaires du groupe scolaire Chennevières à compter de 2020 correspondant à un apport global prévisionnel de 15 enfants en maternelle et 20 enfants en élémentaires qui s'échelonnent sur trois années.

Plus précisément, la réalisation de cet ensemble immobilier nécessitera la réalisation ou la requalification des équipements publics suivants :

- **Agrandissement du réfectoire de l'école maternelle Chennevières d'environ 20 places assises** : les réfectoires existants ne sont pas dimensionnés pour accueillir cet apport d'enfants supplémentaires soit une création de 20 places physiques supplémentaires.
- **Agrandissement du réfectoire de l'école élémentaire Chennevières d'environ 35 places assises** : les locaux existants ne permettent pas d'envisager d'accueillir de nouveaux enfants. Il est donc nécessaire de prévoir une extension des locaux existants en vue de permettre la création de 35 places supplémentaires.

C'est dans ces conditions que la Communauté Urbaine, compétente en matière d'urbanisme, la commune de Conflans Sainte-Honorine et le Promoteur Nacarat ont décidé de se rapprocher en vue de conclure la présente convention de projet urbain partenarial.

ARTICLE 1^{ER} : OBJET ET PERIMETRE DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet, en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme de définir la participation financière de « Nacarat » à la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de la présente convention, étant précisé que les équipements propres à l'opération seront, en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-15 du Code de l'urbanisme, à la charge exclusive de la Société.

La présente convention a pour périmètre les parcelles cadastrées **section AR n° 145, 539 et 540** conformément au plan en annexe n°1.

Ces parcelles sont classées en zone « UB » du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune de Conflans Sainte-Honorine.

ARTICLE 2 : LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION

2.1

Les opérations de construction qui sont envisagées dans le périmètre de la présente convention mentionnée à l'article 1^{er} consistent en la construction de 7172 m² de surfaces de plancher, réparties comme suit :

- 7172 m² de logements dont 6598 m² de surface habitable

2.2

Ce programme sera réalisé dans un délai de 22 mois et fera l'objet d'un permis de construire dont le dépôt a été effectué le 31 janvier 2019.

ARTICLE 3: PROGRAMME ET COUT ESTIMATIF DES EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES

Les équipements publics rendus nécessaires par l'opération de construction sont tous des équipements publics d'infrastructure réalisés, en application de l'article L. 5215-20 et suivants du Code général des collectivités territoriales, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine, conformément au plan général des travaux qui sera réalisé dans les meilleurs délais :

Equipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Quantité	Coût estimatif HT
1- Extension du réfectoire école maternelle Chennevières	Commune	32 m ²	177 000 €
2- Extension du réfectoire école primaire Chennevières	Commune	75 m ²	268 000 €
Coût estimatif total de l'opération HT			445 000 €

Le coût estimatif de réalisation des équipements publics dont le financement est l'objet de la présente convention est 445 000 HT hors acquisition du foncier.

ARTICLE 4 : PARTICIPATION FINANCIERE DE « NACARAT »

4.1

La participation financière versée par « Nacarat » au titre de la présente convention prévue par le présent article (ci-après la « participation ») doit être considérée comme un forfait définitif.

4.2

« Nacarat » reconnaît que la participation due au titre de la présente convention de projet urbain partenarial correspond bien au niveau d'utilité que présentent les équipements publics pour les besoins de l'opération de construction et des futurs habitants et usagers des constructions.

Equipements publics	Coût estimatif (en euros, HT)	Part répondant au besoin des usagers des constructions	Participation totale HT par équipement public
Extension du réfectoire école maternelle Chennevières	177 000 € HT	75 %	132 750 € HT
Extension du réfectoire école primaire Chennevières	268 000 € HT	57 %	152 760 € HT
Total HT	445 000€ HT		285 510 € HT

Le montant total de la participation due par la société « Nacarat » est fixé à 64.15 % du coût estimatif des équipements publics, soit 285 510 euros auquel s'ajoutera la T.V.A. aux taux et conditions en vigueur à la date de son exigibilité.

La participation due par la société « Nacarat » sera réglée par le versement d'une participation en numéraire (cf 4.3).

4.3

La participation, d'un montant de 285 510 EUROS HT, sera versée en numéraire et répartie comme suit :

- au titre de l'extension du réfectoire de l'école maternelle Chennevières : 132 750 euros auxquels s'ajoutera la TVA aux taux et conditions en vigueur à la date de son exigibilité ;
- au titre de de l'extension du réfectoire de l'école primaire Chennevières : 152 760 euros auxquels s'ajoutera la TVA aux taux et conditions en vigueur à la date de son exigibilité ;

ARTICLE 5: MODALITES DU VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

Il est convenu que la contribution financière au titre des équipements publics communaux sera versée directement à la commune de Conflans-Ste-Honorine qui assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés à l'article 3 de la présente convention

- A la déclaration d'ouverture de chantier :
 - o La somme de 132 750 euros correspondant à 100 % de l'apport en numéraire du au titre de l'extension du réfectoire de l'école maternelle Chennevières
- A la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux :
 - o La somme de 152 760 euros correspondant à 100 % de l'apport en numéraire du au titre de de l'extension du réfectoire de l'école primaire Chennevières

Les versements dus par « Nacarat » interviendront dans un délai d'un mois après la réception d'un titre de recettes émis aux dates susvisées.

ARTICLE 6 : CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

6.1

Dans ce cadre, la Commune s'engage à achever les équipements publics suivants,

- Extension du réfectoire de l'école élémentaire Chennevières comportant à terme 35 places avec lancement des travaux en septembre 2020
- Extension du réfectoire de l'école maternelle Chennevières comportant à terme 20 places avec un lancement des travaux en septembre 2021

6.2

Il est précisé que sont considérés comme causes légitimes de suspension du délai d'achèvement prévu à l'article 7:

- Les intempéries prises en compte par les Chambres syndicales industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des « Voies et Réseaux Divers » selon la réglementation des chantiers du bâtiment. La station meteorologique régionale devra avoir enregistré au cours de ces jours ouvrés un ou plusieurs évènements suivants :

- o Vent supérieur ou égal à 60 km/h ;
- o Précipitations supérieures ou égales à 6 mm ;
- o Températures négatives à 8 heures ;
- o Toit couvert de neige.
- Une grève générale affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- Les injonctions administratives judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ;
- Les troubles résultants d'hostilités, de cataclysmes.

En cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement susmentionnée, le délai de réalisation des équipements publics sera rallongé du temps pendant lequel l'événement considéré aura empêché la poursuite des travaux.

ARTICLE 7 : SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DU CALENDRIER DE REALISATION

A défaut de réalisation des équipements publics dans le calendrier visé à l'article 7 de la présente convention, la commune de « Conflans Sainte-Honorine » s'expose à des pénalités équivalentes au montant des pénalités de retard payées par « Nacarat » auprès des acquéreurs de l'opération de construction à savoir 60 000 euros

Si les équipements publics définis à l'article 4 de la présente convention n'ont pas été achevés, selon les modalités définies à l'article 7, à la date de livraison de de l'opération de construction, les sommes représentatives du coût des travaux non encore réalisés seront restituées à « Nacarat » à sa demande par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

ARTICLE 8: CONDITION SUSPENSIVE

La présente convention est subordonnée à l'acquisition par « Nacarat » de l'intégralité des terrains d'assiette de l'opération de construction.

A défaut d'acquisition de ces terrains d'ici le 29 novembre 2019, et dans l'hypothèse où Nacarat ne justifierait pas d'un report de délai des promesses de vente consenties sur les terrains nécessaires à l'opération, la présente convention sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 9 : 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 « Nacarat » si celle-ci devait renoncer, pour quelque raison que ce soit, à l'opération de construction dans sa globalité, à condition que cette renonciation soit portée à la connaissance de la Communauté Urbaine et de la commune de Conflans-Ste-Honorine avant la déclaration d'ouverture de chantier de la première phase mise en œuvre.

ARTICLE 10 : SUIVI DE LA CONVENTION

10.1

Le Promoteur et la commune s'accordent pour instituer un « comité de coordination » chargé d'assurer le suivi de la bonne exécution de la présente convention.

Les parties seront représentées par :

- Le service Urbanisme pour la commune
- Le service Programmes pour Le Promoteur

Ce comité se réunira à la demande de l'une ou l'autre des parties et au minimum deux fois par an pour assurer le suivi de l'opération et s'assurer de la coordination des chantiers respectifs des parties.

10.2

« Nacarat » s'engage par ailleurs à informer dans les meilleurs délais la Communauté urbaine du dépôt des demandes de permis de construire, de l'obtention de toute autorisation d'urbanisme, de l'affichage des panneaux réglementaires, de toute demande de permis de construire modification et leur obtention, de tout recours contre les autorisations d'urbanisme obtenues et de l'état d'avancement de la commercialisation des logements.

La Communauté urbaine s'engage de son côté à informer dans les plus brefs délais « Nacarat » de l'accomplissement des formalités rendant exécutoire la présente convention.

ARTICLE 11 : AVENANTS ET TRANSFERTS

11.1

Toute modification substantielle du programme des équipements publics et / ou des montants prévus par l'article 4 fera l'objet d'une discussion préalable entre les parties et devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

11.2

Si Le Promoteur entend transférer à un tiers l'une quelconque des autorisations d'urbanisme obtenues au titre de l'opération de construction décrite à l'article 2, elle s'engage à faire reprendre l'intégralité de ses engagements par son substitué.

Si ce transfert intervient au profit d'une société autre qu'une filiale ou la société mère de « Nacarat », il devra faire l'objet d'un accord préalable de la Communauté urbaine et d'un avenant à la présente convention.

Dans tous les cas, y compris lorsque le transfert intervient au profit d'une société contrôlée par le Promoteur, cette dernière ne sera déliée de ses engagements envers la Communauté urbaine qu'après signature d'un avenant de transfert de la présente convention.

ARTICLE 12 : 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 Conflans Sainte-Honorine et au siège de la Communauté Urbaine 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 (dix ans) à compter dudit affichage en Mairie.

ARTICLE 13 : CARACTERE EXECUTOIRE DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la Communauté urbaine et à la Mairie de Conflans Sainte-Honorine, pendant un

mois. La Communauté urbaine s'engage à faire constater cet affichage et à transmettre à la Société la preuve de la régularité de ces affichages, sous forme d'un certificat établi par le Président de la Communauté urbaine et par le Maire de Conflans Sainte-Honorine.

Conformément aux dispositions de l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme, la Communauté Urbaine s'engage à publier la mention de la signature de la présente convention au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 14 : LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention sera du ressort du Tribunal administratif de Versailles.

Avant toute saisine du Tribunal, les parties s'engagent à tenter de résoudre amiablement le litige les opposant.

Fait à **Paris**, en trois exemplaires originaux, le **26/04/19**

Pour Le Promoteur
FLANS DESIRE CLEMENT
Société Civile de Construction Vente
au capital de 1 500 euros
RCS Lille Métropole 842 779 803
594 avenue Willy Brandt
59777 EURALILLE

Pour la Communauté Urbaine



Pour la Commune



ANNEXES :

- Annexe 0 : délibération du conseil communautaire du 11 avril 2019 autorisant le Président à signer la présente convention
- Annexe 1 : périmètre de la convention PUP représentant les parcelles cadastrées concernées par la présente convention
- Annexe 2 : plan de masse de l'opération immobilière de Nacarot et planning de l'opération
- Annexe 3 : Délibération de la commune de Conflans St-Honorine concernant l'approbation de réalisation d'une convention de PUP et d'approbation du programme des équipements publics concernés par le PUP

EXTRAIT DU REGISTRE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le nombre de Conseillers municipaux en exercice est de 39

N°7

L'an deux mille dix-neuf, le quinze avril à vingt et une heures, Salle des Fêtes, Place Auguste-Romagné.

Transmission au
contrôle de
légalité le:

19 AVR. 2019

Affiché le :

19 AVR. 2019

Le Conseil municipal de la Commune de Conflans-Sainte-Honorine, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur le Maire, Laurent BROUSSE,

Présents : L. BROUSSE, J. SIMON, J. DEVOS, J-M. CECCONI, L. MOUTENOT, S. de PORTES, C. PRÉLOT, M-C. REBREYEND, B. LAKEHAL, J-J. HUSSON, M. MUYLLE, D. MAILLAUT, A. TOURET, J-G. DOUMBÈ, B. LECLERCQ (à partir de la délibération n°7), A. CHARRIER, J. MICHALON, C. DURAND, S. SIMONIN, D. SPINELLI, A. BUNOUT, J. LEMAIRE-VINOUBE, S. MAGNOUX, J-P. LACOMBE, G. CALLONNEC, K. GAUDIN,

Absents représentés par un pouvoir : P. PAPINET à J-J. HUSSON, L. LAROQUE à J. DEVOS, M. BOUTARIC à J.SIMON, É. DAMIENS à L. MOUTENOT, F. RUOTTE à C. PRÉLOT, C. TCHATAT-TCHOUADEP à J-G. DOUMBÈ, É. LAINÉ à S. de PORTES, B. LECLERCQ à J-M. CECCONI (jusqu'à la délibération n°7), J. LETULLE à A. TOURET, R. CAREL à A. BUNOUT, M. LATRÈCHE à J-P. LACOMBE,

Absents sans pouvoir : F. HATIK, D. SAUTOT, D. GUERCHE.

7. CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL ENTRE LA VILLE DE CONFLANS-SAINTE-HONORINE, LE PROMOTEUR NACARAT ET LA COMMUNAUTÉ URBAINE GPSEO, RELATIVE À LA RÉALISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 110 LOGEMENTS COLLECTIFS.

Le projet porté par le promoteur « NACARAT » consiste en la réalisation, sis 47/51 rue Désiré Clément, de 110 logements collectifs répartis en 45 logements en accession, 32 logements intermédiaires et 33 logements sociaux ainsi que la réhabilitation d'une maison individuelle identifiée comme participant au patrimoine « remarquable » de la ville.

Ce projet immobilier impactera les effectifs scolaires maternelles et élémentaires du groupe scolaire Chennevières à compter de la rentrée de septembre 2020 selon le planning de réalisation du projet établi à ce jour. Le nombre de nouveaux enfants issus de ce programme a été estimé à 15 enfants en maternelle et 20 enfants en élémentaire, apport échelonné sur les trois premières années. Les écoles actuelles restent en capacité d'absorber ces nouveaux élèves ce qui n'est pas le cas des réfectoires existants actuellement dans les structures.

Ce programme rend donc nécessaire la réalisation par la commune de l'extension du réfectoire de l'école élémentaire Chennevières qui comportera à terme 35 places supplémentaires ainsi que

l'extension du réfectoire de l'école maternelle Chennevières comportant à terme 20 places supplémentaires avec un lancement des travaux en septembre 2021.

Le projet urbain partenarial (PUP), nouvel outil de financement des équipements publics permettra à la commune d'assurer le préfinancement de ces équipements via la conclusion d'une convention tripartite avec NACARAT et la Communauté Urbaine « Grand Paris Seine et Oise ».

Cette convention fixe les modalités opérationnelles et financières pour la construction de ces équipements publics. La participation de Nacarat à ces équipements est fixée à 285 510 € au prorata du nombre d'enfants issus du programme de nouveaux logements sur un montant global de travaux d'extension des réfectoires estimés à 445 000 € HT.

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4,
Vu le programme des équipements publics ci-joint rendus nécessaires par le projet,
Vu le projet de convention proposé,

Considérant le besoin en équipements publics résidant en une extension des réfectoires de l'école maternelle et de l'école élémentaire Chennevières, du fait de ce projet immobilier,

Considérant la volonté, pour ce faire, de s'associer avec le promoteur NACARAT et la Communauté Urbaine « Grand Paris Seine et Oise » dans le cadre d'un projet urbain partenarial,

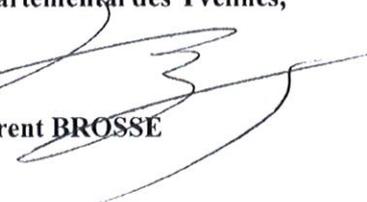
Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **à la majorité, une voix contre, trente-cinq voix pour,**

APPROUVE le programme des équipements publics et les aménagements rendus nécessaires par le projet tel que décrit ci-dessus,

APPROUVE la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à conclure entre la Commune, la Communauté urbaine et NACARAT, annexé à la présente délibération relative à la réalisation d'un ensemble immobilier de 110 logements collectifs,

AUTORISE le Maire à signer ladite convention et tous les actes et pièces nécessaires à son exécution.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Conseiller départemental des Yvelines,

Laurent BROSSE

Délibération rendue exécutoire le : **19 AVR. 2019**

ANNEXE 1 : Périmètre de la convention PUP représentant les parcelles cadastrées concernées par la présente convention



Plan de situation



Maison remarquable conservée et à restaurer

ANNEXE 2 : Plan masse de l'opération immobilière et le planning prévisionnel de l'opération

- Démarrage travaux au 4^{ème} trimestre 2019
- Livraison 1^{er} trimestre 2022



