

**Convention de Projet Urbain Partenarial**

**« ROSNY SUR SEINE – Projet Bordelets »**

**ENTRE :**

EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.500 euros, dont le siège social est à LEZENNES (59260) 2A rue de l'Espoir, identifié sous le numéro 432 847 812 RCS Lille Métropole. représentée par Damien Quévremont, Directeur opérationnel, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désignée par « EIFFAGE » ou « la Société »

**ET :**

La **Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise**, dont le siège est situé immeuble AUTONEUM, rue des Chevries, 78410 Aubergenville, représentée par son président Monsieur Philippe TAUTOU dûment habilité aux fins de signature des présentes, par délibération du conseil communautaire en date du 14/02/2019

Ci-après désignée par « la Communauté Urbaine »

**ET :**

La commune de Rosny sur Seine, représentée par son Maire dûment habilité aux fins de signature des présentes, par délibération du conseil municipal en date du 04/02/19

Ci-après désignée : « La commune »

***Il a été préalablement exposé ce qui suit :***

L'ilot Bordelets est inscrit dans un secteur marqué par un tissu pavillonnaire mêlé d'habitats de type petits collectifs. La future opération a pour vocation de participer à la requalification du quartier.

A l'issue d'une négociation avec les propriétaires privés du site , la société EIFFAGE a été choisie pour réaménager les unités foncières suivantes : parcelles n° 1924 et 120.



la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST projette de réaliser, un ensemble immobilier représentant 5325 m<sup>2</sup> de Surface de plancher , soit 75 logements sociaux.

La commune de Rosny sur Seine est directement concernée par l'opération de construction projetée par la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST au titre du programme des équipements publics concernant la requalification des espaces publics rendus nécessaires par l'opération immobilière.

Précisément, le projet implique la réalisation des équipements publics suivants :

- Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage communale :
  - o Création de classes dans un équipement scolaire

C'est pourquoi les parties sont convenues que la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST contribuerait à la réalisation de ces équipements publics dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial, conformément aux articles L332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme et se sont rapprochées en vue de conclure la présente convention.

Le projet, comprenant le permis de construire déposé par EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST, est décrit en Annexe 1.

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial (le « PUP ») relatif aux équipements publics à réaliser (« le périmètre ») est décrit en Annexe 2.

C'est dans ces conditions que la Communauté Urbaine, compétente en matière de plan local d'urbanisme, la Commune, en sa qualité de maître d'ouvrage des travaux d'extension du groupe scolaire et la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST, porteur du projet, ont décidé de se rapprocher en vue de conclure la présente convention de projet urbain partenarial.

***Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :***

### **Article 1 : Objet et périmètre 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 la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST 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 n°1924 et 120 conformément au plan figurant en Annexe 2.

Handwritten signatures in blue ink, including a stylized 'A', 'P', and 'R'. To the right is a yellow sticky note with some illegible markings.

Ces parcelles sont classées en zone « UAa » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rosny sur Seine approuvé le 14 décembre 2017.

## **Article 2 : Opérations de construction**

Les opérations de construction qui sont envisagées dans le périmètre de la présente convention mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> consistent en la construction de 5 325 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, réparties comme suit :

- 5 325 m<sup>2</sup> de logements sociaux

Ce programme sera réalisé dans un délais de 20 mois à compter de la réitération des actes définitifs (acquisition des terrains et signature des VEFA). Il fera l'objet d'un permis de construire dont la demande a été déposée en juin 2018. .

## **Article 3 : Programme et coût estimatif des équipements publics**

Les équipements publics rendus nécessaires par l'opération de construction sont tous des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Rosny sur Seine, conformément au programme des équipements publics figurant en Annexe 3


Équipements publics financés	Maîtrise d'ouvrage	Quantité	Coût estimatif en € HT
Création de classes au sein d'un équipement scolaire	Commune	1	1 391 000
<b>Coût estimatif total de l'opération HT</b>			<b>1 391 000</b>

Le coût estimatif de réalisation des équipements publics financés au titre de la présente convention s'élève à 1 391 000 € HT

## **Article 4 : Montant de la participation financière**

La participation financière versée par la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST au titre de la présente convention, à la commune, doit être considérée comme un forfait définitif.

La société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST 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.





La participation est fixée comme suit :

Equipements publics	Coût estimatif (en euros, HT)	Part répondant au besoin des usagers des constructions	Participation totale HT par équipement public
Création de classes au sein d'un équipement scolaire	1 391 000	Equivalent d'une classe sur les 5 programmées	210 000 euros
<b>Total HT</b>	1 391 000		210 000 euros

Le montant total de la participation due par la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST est fixé à 15% du coût estimatif des équipements publics, soit 210 00 euros HT auquel s'ajoutera la T.V.A. aux taux et conditions en vigueur à la date de son exigibilité.

#### **ARTICLE 5 : Modalités de versement de la participation en numéraire**

Il est expressément convenu que la contribution financière au titre des équipements publics communaux sera versée directement à la commune de Rosny sur Seine qui assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés à l'article 3 de la présente convention.

Le paiement de la Participation interviendra selon les modalités suivantes :

- A la DOC du chantier : la somme de 105 000 € correspondant à l'apport en numéraire dû au titre de la présente convention
- Un an après la DOC : la somme de 105 000 € correspondant à l'apport en numéraire dû au titre de la présente convention

Les versements dus par la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST interviendront dans un délai de quarante-cinq jours après la réception d'un titre de recettes émis aux dates susvisées.

#### **Article 6: Calendrier prévisionnel de réalisation des équipements publics**

6-1- Délais de réalisation des équipements publics par la commune

Les équipements publics susvisés sous maîtrise d'ouvrage publique de la Commune seront réalisés au plus tard dans un délai de 36 mois à compter de l'achèvement des travaux de construction de l'opération de la société EIFFAGE.

6-2- Suspension des délais d'exécution

Il est précisé que sont considérés comme causes légitimes de suspension du délai d'achèvement prévu à l'article 7.1 :

- 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 météorologique 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, sauf en cas de faute imputable aux maîtres d'ouvrage publics ou à leurs cocontractants;
- 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'évènement considéré aura empêché la poursuite des travaux.

#### 6-3- Non-respect des délais de réalisation des équipements publics

Si les équipements publics définis à l'article 3 des présentes 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 EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 7 : Non réalisation de l'opération de construction**

La présente convention sera caduque, sans indemnité de part et d'autre, avec exonération de participation à la charge De la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST 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 avant la déclaration d'ouverture de chantier.

### **Article 8 : Suivi de la convention**

La société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST et la commune de Rosny sur Seine 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 de Rosny sur Seine
- Damien Quévremont pour la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST







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.

La société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST s'engage par ailleurs à informer dans les meilleurs délais la Communauté urbaine 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 la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST de l'accomplissement des formalités rendant exécutoire la présente convention.

### **Article 9 : Avenants et transferts**

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.

Si la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST 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 la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST 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 EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST 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 10 : Exonération de taxe et de participation**

La mise hors champ de la part intercommunale 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 ROSNY SUR SEINE 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 à compter dudit affichage en Mairie.

### **Article 11 : Caractère exécutoire de la présente 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 ROSNY SUR SEINE, 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.

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 12 - Effets**

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire modificatif déposée par la société, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si 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. La présente convention sera devenue caduque et sans effet, sans indemnité de part ni d'autre, dans l'hypothèse où les pétitionnaires n'auraient pu obtenir l'autorisation de construire définitive nécessaire à la réalisation de son opération et /ou en l'absence de démarrage des travaux prévus par le pétitionnaire pendant la durée d'exonération de la taxe d'aménagement figurant à l'article 11.

### **Article 13 – Résiliation**

Sauf accord des Parties le moment venu, la Convention est résiliée de plein droit, en cas de :

- non-respect des engagements pris par la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST aux termes de la Convention et notamment en l'absence de règlement de sa Participation financière, après mise en demeure restée infructueuse au terme d'un délai d'un mois;
- abandon par la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST de la poursuite du Projet pour quelque cause que ce soit,
- absence d'une des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet visé à l'article 2 ou cas de force majeure rendant impossible le commencement des travaux du Projet dans les 18 (dix-huit) mois à compter de la date de dépôt de la demande de PC.

Dans tous les cas visés dans le présent article toutes les dépenses engagées, le cas échéant, au titre de la présente convention, par la Commune y compris celles afférentes aux études préalables à la réalisation des équipements publics communaux lui seront intégralement remboursées sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes..



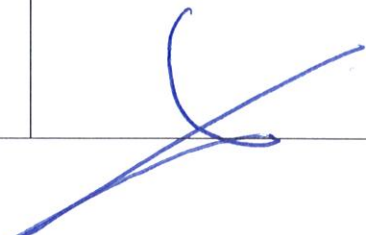
### **Article 14 – Litiges**

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 Aubergenville, en trois exemplaires originaux, le 05.03.19

Pour la Communauté Urbaine	Pour la Commune de Rosny sur-Seine	Pour la société EIFFAGE IMMOBILIER NORD OUEST
		

**ANNEXES :**

- Liste des annexes

Annexe 1 – Projet

Annexe 2 – Périmètre

Annexe 3 – Programme des équipements publics



**Programme des Equipements publics concernés – PUP Bordelets à  
Rosny Sur Seine**

Equipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Quantité
Création de classes au sein d'un équipement scolaire	Commune	1 classe











# Plan Masse

