



CONVENTION DE TRANSFERT DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAUTAIRE DES VOIRIES, RESEAUX ET ESPACES VERTS PROPRES AU PROJET D'ECOQUARTIER FAUVEAU A VILLENES- SUR-SEINE.

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, sise Immeuble Autoneum, rue des Chevries, 78416 Aubergenville Cedex
Représentée par sa Présidente, Cécile ZAMMIT-POPESCOU, Président en exercice habilité à cet effet par délibération du Conseil communautaire en date du 20 janvier 2022, ci-après dénommée « **la Communauté Urbaine** » ou « **GPS&O** »

ET :

La société dénommée ALTAREA COGEDIM IDF, Société en nom collectif, dont le siège social est à Paris au 87 rue de Richelieu (75002), identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 810 928 135,
Représentée par Kevin SOUET, Directeur de Programmes Yvelines, domicilié professionnellement à Paris (2ème) 87, rue de Richelieu,

Dénommée ci-après « **l'Opérateur** »

ET :

La société dénommée SEQENS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, Société anonyme à Loyer Modéré, dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 14-16 boulevard Garibaldi, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et identifiée sous le numéro SIREN 582 142 816,
Représentée par Khaled ARAJI JATO, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage de la société SEQENS, domicilié au 14-16 boulevard Garibaldi à Issy les Moulinaux.

Dénommée ci-après « **l'Opérateur** »

Ci-après dénommée ensemble les « Parties » ou séparément une « Partie ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Située Chemin de Fauveau, la parcelle cadastrée AK 183, d'une surface d'environ 60 678 m², fait l'objet d'une demande de permis de construire valant division portant sur la création de 390 logements et de commerces à rez-de-chaussée.

La réalisation du projet immobilier est prévue en une phase et en co-construction par ALTAREA COGEDIM IDF et SEQENS.

ALTAREA COGEDIM IDF réalise 168 logements répartis en 6 bâtiments allant du R+2 au R+3+A et 26 maisons individuelles en R+1. SEQENS réalise 196 logements répartis en 8 bâtiments allant du R+2 au R+2+A et de commerces en rez-de-chaussée du bâtiment 1. Le projet prévoit la réalisation de 598 places de stationnement au global de l'opération.

Le projet ALTAREA COGEDIM IDF et SEQENS prévoit des aménagements viaires dits « secondaires » compatibles avec les prévisions de l'OAP Fauveau – La Coudraie et une desserte depuis le Chemin de Fauveau.

Les équipements propres au projet ALTAREA COGEDIM IDF et SEQENS permettront outre la desserte du projet de servir l'ensemble du quartier Fauveau et ainsi de fluidifier la circulation.

Le projet immobilier prévoit la création d'un parc central à usage exclusivement des piétons et d'une placette commerciale située à l'angle de la rue des Blés d'Or et du Chemin de Fauveau permettant d'accueillir une vingtaine de stationnement extérieures.

Ceci ayant été précisé, les parties sont convenues ce qui suit, conformément aux dispositions de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de déterminer, conformément à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme, les conditions dans lesquelles les voies secondaires du projet, à l'exclusion de la rue « jardin » en sens unique, objet de la demande de permis de construire valant division (PCVD) sera transférée dans le domaine de la Communauté urbaine, une fois les travaux achevés.

Ces transferts de propriétés seront réalisés à l'euro symbolique.

Seront transférés dans le domaine de la Communauté urbaine :

- Les voies de desserte interne à l'exception de la « rue jardin » en sens unique, y compris la chaussée, les trottoirs, les stationnements visiteurs, les installations d'éclairage et les noues paysagères ;
- Les différents réseaux enterrés situés sous les voies de dessertes rétrocédées :
 - Réseaux d'électricité basse tension ;
 - Réseaux d'adduction d'eau potable ;
 - Réseaux de télécommunication individuelle, y compris fibre optique ;
 - Réseaux d'assainissement ;
- Les terrains d'assiette des espaces et équipements précités, à savoir : environ 2 184 m² d'emprise pour la voirie secondaire et environ 1 220 m² d'emprise pour la voirie tertiaire.

ARTICLE 2- DESIGNATION

Les ouvrages et équipements communs devant être transférés à la Communauté urbaine en application de l'article 1, ainsi que les terrains d'assiettes de ces ouvrages et équipements, figurent dans le plan de composition des lots en annexe 1 de la présente convention.

L'Opérateur sera dans l'obligation de fournir pendant la durée des travaux des plans contradictoires à l'implantation des ouvrages, à l'achèvement des infrastructures des bâtiments, au remblaiement et à la libération de l'espace. Ces envois se feront de manière électronique. Les Parties se réservent le droit d'organiser des comités pour veiller au bon déroulement des opérations.

ARTICLE 3 – OBLIGATIONS DE L'OPERATEUR

3.1. - Exécution des travaux

L'Opérateur s'engage à financer et faire exécuter selon les règles de l'art, les normes en vigueur, les descriptifs et plans énoncés à l'article 2 établis sur la base de cahiers des charges (plans des voiries et réseaux divers -VRD-, plan de composition, profils en travers cotés, note descriptive et programme des travaux) applicables aux ouvrages et dépendances du domaine public communal et intercommunal annexés, les ouvrages et équipements de l'opération, destinés à être transférés la Communauté urbaine, et notamment l'ensemble des équipements tels que énoncés à l'article 1 de la présente convention.

Au cours de la réalisation des travaux, les Parties pourront convenir d'un commun accord d'éventuelles adaptations techniques ayant préalablement reçues l'agrément de la Communauté urbaine, lesquelles seront formalisées par échange de courriers et mise à jour des plans et descriptifs techniques.

En cas de contradiction portant sur les caractéristiques des ouvrages entre les cahiers des charges visés à l'alinéa 1^{er} et les plans et descriptifs de l'opération, ces derniers documents prévaudront.

Les plans d'exécution (EXE) des ouvrages destinés à être remis à la Communauté urbaine, ou à un concessionnaire dans la mesure où ils ne seront pas réalisés directement par le service concerné, devront être soumis aux services communautaires ou à ceux des concessionnaires, pour approbation, un (1) mois avant le début de l'exécution des travaux. Une réunion officielle sera organisée pour présenter les plans d'exécution. Un compte-rendu sera établi par l'Opérateur pour attester des points techniques validés par la Communauté urbaine.

A compter de la réception des plans définitifs envoyés de manière électronique, un délai de trois (3) semaines sera à prévoir pour renvoyer à l'Opérateur les plans avec la mention «bon pour exécution». Le défaut de réponse par la Communauté urbaine vaudra accord.

L'Opérateur s'engage à communiquer ces plans aux entreprises qui auront pour obligation de ne travailler qu'avec des plans approuvés.

Durant la durée d'exécution des ouvrages, la Communauté urbaine aura la faculté d'assister par l'intermédiaire d'un représentant de ses services techniques aux réunions de chantiers. A

ce titre, l'Opérateur informera la Communauté urbaine des dates de réunions de chantier et communiquera les comptes rendus des réunions relatives aux équipements rétrocedés.

3.2. - Constatation de l'achèvement des travaux

L'Opérateur convoquera par lettre recommandée avec accusé de réception la Communauté urbaine aux visites :

- des opérations préalables à la réception des ouvrages et équipements visés à l'article 1 des présentes,
- de réception desdits ouvrages et équipements.

Lors de ces visites, la Communauté urbaine se réserve le droit de se faire assister par tout technicien, spécialiste ou représentant afin d'apprécier la conformité des ouvrages par rapport au programme des travaux et aux engagements stipulés ci-avant.

A l'occasion des visites préalables à la réception, sont pointés les travaux et prestations restant à réaliser pour assurer la prise de possession et l'ouverture au public des espaces et équipements considérés par la Communauté urbaine.

Une fois ces travaux et prestations réalisés, au jour de la visite de réception, un procès-verbal de livraison des ouvrages et équipements visés à l'article 1 des présentes, signé entre les quatre parties à la présente convention, sauf dans le cas mentionné au dernier paragraphe de l'article 3-3, entérinera les constatations sur l'état desdits ouvrages et équipements.

Devront être annexé à ce procès-verbal :

- La liste des éventuelles réserves restant à lever par l'Opérateur avant l'intervention des actes notariés de rétrocession ;
- Le calendrier de réalisation des éventuels travaux de levée des réserves ;
- Le dossier de récolement des ouvrages exécutés tel que décrit dans le document annexé à la présente convention (annexe 4).

La prise de possession par la Communauté urbaine des ouvrages et équipements interviendra à compter de la livraison.

Une réunion contradictoire de réception sera organisée par l'Opérateur en présence de l'ensemble des Parties afin de procéder à la remise définitive des ouvrages. A compter de cette remise, la Communauté urbaine s'engage :

- A assurer la garde, le fonctionnement et l'entretien de la voie de desserte ;
- A prendre en charge les contrats d'abonnement et les consommations électriques des candélabres d'éclairage de l'espace précité,
- A assurer ou faire assurer le ramassage des ordures ménagères à l'intérieur du périmètre du projet dès l'arrivée du premier habitant.

Dans l'hypothèse où la Communauté urbaine ne répondrait pas à la première convocation de l'Opérateur relative soit aux visites préalables à la réception des ouvrages et équipements réalisés soit la réception desdits ouvrages et équipements, elle sera convoquée à nouveau par lettre recommandée avec avis de réception. Et, dans le cas où elle ne serait pas présente ou valablement représentée à la date fixée par cette seconde convocation, le procès-verbal de constatation d'achèvement des ouvrages et équipements sera envoyé par lettre recommandée avec accusé réception. La Communauté urbaine disposera d'un (1) mois pour valider le document. A défaut de réponse la livraison sera validée.

3.3. - Responsabilités de l'Opérateur

L'Opérateur est réputé constructeur des voiries et réseaux réalisés, et est donc tenu à la garantie décennale. A ce titre, l'Opérateur devra, au jour de la remise définitive des ouvrages fournir l'ensemble des pièces rappelées en annexe n°4.

- Fournir à la Communauté urbaine, les copies des polices d'assurance, au titre de la responsabilité décennale, pour l'ensemble des entreprises intervenant sur le projet ;
- Fournir la copie de son contrat d'assurance responsabilité civile.

La mise en service, le fonctionnement et l'entretien des ouvrages réalisés, seront assurés par l'Opérateur jusqu'à la livraison à la Communauté urbaine.

Concernant les végétaux, l'Opérateur garantit leur remplacement en cas de maladie ou de mort pendant un (1) an à compter de la remise définitive et transfert également la garantie de parfait achèvement que l'Opérateur aura contractualisé avec son entreprise.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE URBAINE

la Communauté urbaine selon les éléments objet du transfert, s'oblige à accepter le transfert de propriété de l'assiette foncière des ouvrages et équipements ci-après nommés et définis aux présentes, selon les modalités de l'article 5 :

- des voiries de desserte interne exception faite de la rue « jardin » en sens unique, y compris la chaussée, les trottoirs, les stationnements visiteurs, les installations d'éclairage, les noues paysagères ;
- des différents réseaux enterrés situés sous la voie de desserte :
 - Réseaux d'électricité basse tension ;
 - Réseaux d'adduction d'eau potable ;
 - Réseaux de télécommunication individuelle, y compris fibre optique ;
 - Réseaux d'assainissement.
- Des terrains d'assiette des espaces et équipements précités, à savoir :
2 184 m² d'emprise pour la voirie secondaire et 1 220 m² d'emprise pour la voirie tertiaire.

La liasse pour réception sans réserve ni réfaction et/ou procès-verbal de levée de réserves doivent être produit pour permettre le transfert de propriété. A compter de cet envoi, le transfert de propriété interviendra dans un délai de six (6) mois maximum.

ARTICLE 5 – TRANSFERT DE PROPRIETE

Le transfert de propriété au profit de la GPS&O sera régularisé par acte authentique notarié.

L'Opérateur s'engage à transmettre au notaire qu'il désignera, lequel s'adjoindra en participation le notaire la Communauté urbaine tous les éléments utiles pour l'établissement de l'acte. L'ensemble des frais sera supporté par les opérateurs.

ARTICLE 6 – INFORMATIONS DES ACQUEREURS

L'Opérateur s'oblige à porter à la connaissance des acquéreurs les dispositions de la présente convention.

ARTICLE 7 – PRISE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à la date de la délivrance du PCVD notifié par la ville, à défaut de quoi elle devient caduque de plein droit sans indemnité de part et d'autre. Elle prend fin à la date du transfert de propriété des ouvrages et équipements à la Communauté urbaine.

ARTICLE 8 – ANNEXES ET NOMBRE D'EXEMPLAIRES

La présente convention est établie en trois exemplaires originaux.

Est annexé à la présente convention :

- Annexe 1 : Plan de composition des ilots
- Annexe 2 : Planning prévisionnel
- Annexe 3 : Liste des pièces à annexer au PV de remise d'ouvrage

Fait à Aubergenville, le

Pour SEQENS,
Le Directeur de la Maîtrise
d'Ouvrage,

Pour ALTAREA COGEDIM
IDF,
Le Président,

Pour la Communauté urbaine
Grand Paris Seine & Oise,
Le Président,

Khaled ARAJI JATO

Mathieu LEBRETON

Cécile ZAMMIT-POPESCU