

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 30 MARS 2023

Le Bureau communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 24/03/2023, s'est réuni Salle Ulysse - Bâtiment GAÏA, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

### OBJET DE LA DELIBERATION

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL AVEC LES OPERATEURS  
DU PROJET DE PROMOTION IMMOBILIERE SITUE SECTEUR DU BELVEDERE  
A ROSNY-SUR-SEINE, KAUFMAN&BROAD ET M&S DEVELOPPEMENT  
IMMOBILIER, LA VILLE DE ROSNY-SUR-SEINE ET LA COMMUNAUTE  
URBAINE**

<b><u>Date d'affichage de la convocation</u></b> 24/03/2023	<b><u>Date d'affichage de la délibération</u></b> 06/04/2023	<b><u>Secrétaire de séance</u></b> BREARD Jean-Claude
--	---	--

#### **Etaient présents : 24**

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, BROSSE Laurent, DEVEZE Fabienne, GARAY François, PEULVAST-BERGEAL Annette, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphan, PERRON Yann, AIT Eddie, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, ARENOU Catherine, LEBOUIC Michel, PLACET Evelyne, RIPART Jean-Marie, TURPIN Dominique, NEDJAR Djamel, BREARD Jean-Claude

Formant la majorité des membres en exercice (24)

**Absent(s) représenté(s) : 0**

**Absent(s) non représenté(s) : 0**

**Absent(s) non excusé(s) : 0**

#### **24 POUR :**

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, BROSSE Laurent, DEVEZE Fabienne, GARAY François, PEULVAST-BERGEAL Annette, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphan, PERRON Yann, AIT Eddie, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, ARENOU Catherine, LEBOUIC Michel, PLACET Evelyne, RIPART Jean-Marie, TURPIN Dominique, NEDJAR Djamel, BREARD Jean-Claude

**0 CONTRE :**

**0 ABSTENTION :**

**0 NE PREND PAS PART :**

# EXPOSÉ

La volonté partagée de la ville de Rosny-sur-Seine, de la Communauté urbaine et des opérateurs est de faire de l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) belvédère, une véritable greffe urbaine articulée autour du parc du belvédère situé dans le centre-ville de Rosny-sur-Seine et à proximité de la gare avec pour objectifs de :

- revaloriser le site actuellement dégradé et vacant ;
- développer une opération résidentielle diversifiée intégrant 30% de logements sociaux, dans le respect de la typologie urbaine et architecturale ;
- concevoir un projet global avec création et prolongement d'espaces publics de qualité dans lesquelles s'inscrivent les constructions ;
- requalifier le parc du belvédère qui est au centre de l'opération :
  - o aménagements paysagers qualitatifs ;
  - o préservation du patrimoine architectural ;
  - o intentions environnementales.

La présente convention a pour périmètre les parcelles cadastrées D n°1280, D n°490 et D n°1284 au nord et D n°343, D n° 694 et D n°1282 au sud d'une superficie totale de 7660 m<sup>2</sup>, classées en zones UAc (côté nord) et Uda (côté sud) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé lors du Conseil communautaire du 16 janvier 2020.

Les opérateurs envisagent de réaliser sur ces parcelles un ensemble immobilier de 90 logements, d'une surface de plancher (SDP) prévisionnelle d'environ 6000 m<sup>2</sup>, à destination principale d'habitation, se décomposant comme suit :

- Ilot nord : environ 3270 m<sup>2</sup> de SDP pour 56 logements en accession (51 logements collectifs et 5 logements réhabilités) accessibles par la rue Jules de Saint-Michel, le tout édifié sur un niveau de sous-sol à usage principale de stationnement automobile pour un total de 86 emplacements ;
- Ilot sud : environ 2710 m<sup>2</sup> de SDP pour 34 logements accessibles par la rue du midi et une voie interne, le tout composé de 41 places de stationnement en surface au rez-de-chaussée :
  - o 14 logements sociaux collectifs ;
  - o 13 maisons bail réel solidaire (BRS) ;
  - o 7 maisons en accessions à la propriété.

Le projet induit donc les besoins en équipements publics suivants :

- d'une part et s'agissant des 90 logements nouvellement créés, l'extension et le réaménagement du groupe scolaire les baronnes ;
- d'autre part, des travaux de voirie visant la réfection et l'aménagement de la ruelle des plaideurs ainsi que la réalisation d'accroches qualitatives avec la rue Jules de Saint-Michel au nord et la rue du midi au sud.

C'est dans ce contexte que les opérateurs Kaufman&Broad et M&S Développement Immobilier, la Communauté urbaine, compétente en matière de PLUi, et la commune de Rosny-sur-Seine, en tant que maître d'ouvrage des équipements publics communaux, se sont rapprochés afin de conclure une convention de projet urbain partenarial (PUP) prévue par l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, visant à organiser le mode de financement et de réalisation de ces équipements et à déterminer le bénéficiaire de la participation versée par les opérateurs selon la nature de l'équipement public.

En application de cette disposition, le coût des équipements publics rendus nécessaires par le projet et répondant aux besoins de ses futurs usagers peut être mis à la charge du porteur de projet. Ils sont définis ci-dessous :

Equipements publics	Coût prévisionnel et estimatif € HT	Coût prévisionnel et estimatif € TTC	Part supportée par les opérateurs	Montant de la participation
Groupe scolaire Les Baronnes - Réaménagement et extension de l'école maternelle avec création d'une classe	1 429 044 € HT	1 714 853 €	21%HT	304 725 €
Espaces publics - Réfection et aménagement partie nord	195 275 € HT (hors enfouissement)	234 330 €	100%HT	195 275 €

ruelle des plaideurs avec accroche qualitative sur la rue Jules de St Michel - Réfection et aménagement partie sud ruelle des plaideurs avec accroche qualitative sur la rue du midi	des réseaux)			
TOTAL				500 000 €

Le montant total de la participation versée par les opérateurs s'élève à 500 000 €. Il se décompose comme suit :

- Au bénéfice de la commune, pour 304 725 € correspondant à une participation de 21% du coût global hors taxes des travaux sous maîtrise d'ouvrage communal. Cette participation permettra de financer une partie des travaux de réaménagement et d'extension réalisés sur l'école maternelle du groupe scolaire les baronnes ;
- Au bénéfice de la Communauté urbaine, pour 195 275 € hors enfouissement des réseaux, correspondant à une participation de 100% du coût global hors taxes des travaux sous maîtrise d'ouvrage communautaire pour les abords du secteur belvédère.

Cette participation permettra de financer le programme d'équipement suivant :

- réfection et aménagement de l'actuelle ruelle des plaideurs ;
- accroche qualitative avec la rue Jules de Saint-Michel au nord au droit de l'opération ;
- accroche qualitative avec la rue du midi au sud au droit de l'opération.

La convention de PUP annexée à la présente délibération a pour objet de :

- de déterminer les équipements publics à réaliser, de fixer les modalités administratives, techniques et financières de réalisation de ces équipements publics respectivement par la commune d'une part, et par la Communauté urbaine d'autre part ;
- de définir la participation financière des opérateurs respectivement versée à la commune, et à la Communauté urbaine pour la réalisation des équipements publics nécessaires aux futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre du PUP.

La convention précise notamment le périmètre sur lequel s'applique la convention, la liste et la description des équipements, les conditions suspensives, les délais prévisionnels de réalisation et les modalités de versement de la participation.

Le code de l'urbanisme prévoit qu'il appartient à la Communauté urbaine, seule compétente en matière de plan local d'urbanisme, de consentir ou non sur son territoire à la conclusion d'une convention PUP aux fins de financement des équipements publics rendus nécessaires par le projet, qu'elle qu'en soit le maître d'ouvrage ou que cette maîtrise d'ouvrage incombe à d'autres personnes publiques.

Il est donc proposé au Bureau communautaire :

- d'approuver le programme des équipements à réaliser d'un montant global estimé à 195 275 € HT (hors enfouissement des réseaux) relevant de la maîtrise d'ouvrage communautaire,
- d'approuver la convention de PUP entre la Communauté urbaine, la commune et les opérateurs du projet,
- d'autoriser le Président à signer la convention et tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente convention, dont la passation des marchés publics d'études et de travaux nécessaires la réalisation des aménagements sous maîtrise d'ouvrage communautaire,
- d'ajouter que les recettes seront imputées au budget principal au chapitre 13 nature 1328 pour un montant de 195 275 € HT et que les dépenses seront imputées au budget principal au chapitre 20 nature 2031 et chapitre 23 nature 2315 pour un montant de 195 275 € HT,
- de rappeler que la convention accompagnée de ses annexes sera tenue à la disposition du public au siège de la Communauté urbaine, que la mention de la signature de cette

convention ainsi que du lieu où le document pourra être consultée, sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté urbaine et en mairie de Rosny-sur-Seine.

*Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :*

## LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,

**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, et R. 332-25-1 à R. 332-25-3,

**VU** la délibération du Conseil communautaire n°CC\_2022-01-20\_04 du 20 janvier 2022 portant délégation du Conseil communautaire au Bureau communautaire le 20 janvier 2022,

**VU** le programme des constructions établi par les opérateurs,

**VU** le programme des équipements publics rendus nécessaires par le projet poursuivi par les opérateurs,

**VU**, la délibération du Conseil municipal de Rosny-sur-Seine en date du 27 mars 2023 approuvant la convention de PUP,

**VU** le projet de convention de projet urbain partenarial proposé,

## APRES EN AVOIR DELIBERE,

**ARTICLE 1 : APPROUVE** le programme des équipements publics d'un coût global estimé à 195 275 € HT (cent-quatre-vingt-quinze-mille-deux-cent-soixante-quinze euros hors taxes), relevant de la maîtrise d'ouvrage communautaire rendu nécessaire par le projet poursuivi par les opérateurs.

**ARTICLE 2 : APPROUVE** la convention de PUP avec la commune de Rosny-sur-Seine et les opérateurs.

**ARTICLE 3 : AUTORISE** le Président à signer ladite convention et tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente convention, dont la passation des marchés publics d'études et de travaux nécessaires la réalisation des aménagements sous maîtrise d'ouvrage communautaire.

**ARTICLE 4 : AJOUTE** que les recettes seront imputées au budget principal au chapitre 13 nature 1328 pour un montant de 195 275 € HT (cent-quatre-vingt-quinze-mille-deux-cent-soixante-quinze euros hors taxes), et que les dépenses seront imputées au budget principal au chapitre 20 nature 2031 et au chapitre 23 nature 2315 pour un montant total de 195 275 € HT (cent-quatre-vingt-quinze-mille-deux-cent-soixante-quinze euros hors taxes).

**ARTICLE 5 : RAPPELLE** que la convention accompagnée de ses annexes sera tenue à la disposition du public au siège de la Communauté urbaine, que la mention de la signature de cette convention ainsi que du lieu où le document pourra être consultée, sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté urbaine et en mairie de Rosny-sur-Seine.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 06/04/2023

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 05/04/2023

Exécutoire le: 06/04/2023

(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification

Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles

(Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).

**POUR EXTRAIT CONFORME,**  
Aubergenville, le 30 mars 2023

Le Président



ZAMMIT-POPESCU Cécile

## **CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**

En application des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

### **SECTEUR BELVEDERE**

**Rue Jules de Saint Michel, Ruelle des Plaideurs, Rue du  
Midi**

### **ROSNY-SUR-SEINE**

**ENTRE :**

**Madame le Président de la Communauté Urbaine GPS&O, Madame Cécile ZAMMIT- POPESCU**  
Président en exercice habilité à cet effet par délibération du Conseil communautaire en date du 20 janvier 2022.

Immeuble Autoneum  
Rue des Chevries  
78410 AUBERGENVILLE,

ET

**Monsieur le Maire de la Ville de Rosny-sur-Seine, Monsieur Pierre-Yves DUMOULIN – Maire**  
en exercice agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 25 mai 2020,  
transmise au Préfet du département le 27 mai 2020.

D'UNE PART

La société **KAUFMAN&BROAD HOMES**, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 2.247.403,41 €, dont le siège social est à COURBEVOIE 92400 – 17, quai du Président Paul Doumer, immatriculée au registre des commerces et des sociétés de Nanterre sous le numéro 379 445 679, elle-même représentée par son Président, Monsieur Sylvère HAMEL.

La société **M&S DEVELOPPEMENT IMMOBILIER**, Société par Actions Simplifiée au capital de 37.000 euros dont le siège social est à COLOMBES 92700 - 77, rue Victor Hugo, immatriculée au registre des commerces et des sociétés de Nanterre sous le numéro 484 562 384 , elle-même représentée par son Président, Monsieur Pascal MAGOT.

Ci-après désigné « **les Opérateurs** »,

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble « **les Parties** »,

## PREAMBULE

La présente convention de projet urbain partenarial, prise en application des articles L.332-11-3 et suivants du Code de l'urbanisme, a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par les collectivités est rendue nécessaire par l'opération de promotion immobilière du SECTEUR BELVEDERE tel que précisé ci-après.

La volonté partagée de la ville de Rosny-sur-Seine, de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise et les Opérateurs est de faire de cette opération d'aménagement et de programmation (OAP), une véritable greffe urbaine articulée autour du Parc du Belvédère situé dans le centre-ville de Rosny-sur-Seine et à proximité de la gare avec pour objectifs de :

- Revaloriser le site actuellement dégradé et vacant.
- Développer une opération résidentielle diversifiée intégrant 30% de logements sociaux, dans le respect de la typologie urbaine et architecturale.
- Concevoir un projet global avec création et prolongement d'espaces publics de qualité dans lesquelles s'inscrivent les constructions.
- Requalifier le Parc du Belvédère qui est au centre de l'opération
  - Aménagements paysagers qualitatifs,
  - Préservation du patrimoine architectural,
  - Intentions environnementales.

La présente convention a pour périmètre les parcelles cadastrées D n°1280, D n°490 et D n°1284 au nord et D n°343, D n° 694 et D n°1282 au sud d'une superficie totale de 7660 m<sup>2</sup>, classées en zones UAc (côté nord) et Uda (côté sud) du PLUi approuvé par lors du conseil communautaire du 16 janvier 2020.

Les Opérateurs envisagent de réaliser sur ces parcelles un ensemble immobilier de 90 logements, d'une SDP prévisionnelle d'environ 6000 m<sup>2</sup>, (ci-après le « Projet ») à destination principale d'habitation, se décomposant en comme suit :

- Ilot nord : environ 3270 m<sup>2</sup> SDP pour 56 logements (51 logements collectifs + 5 logements réhabilités) accessibles par la rue Jules de Saint Michel, le tout édifié sur un niveau de sous-sol à usage principal de stationnement automobile pour un total de 86 emplacements.
- Ilot sud : : environ 2710 m<sup>2</sup> SDP pour 34 logements accessibles par la rue du Midi et une voie interne, le tout composé de 41 places de stationnement en surface au rez-de-chaussée.
  - 14 logements sociaux collectifs
  - 13 maisons BRS (bail réel solidaire)
  - 7 maisons accessions

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) sera attachée à la délivrance de deux permis de construire.

Ce projet induit les besoins en équipements publics suivants :

- D'une part et s'agissant des 90 logements nouvellement créés, l'extension et le réaménagement du groupe scolaire Les Baronnes,
- Et d'autre part des travaux de voirie visant la réfection et l'aménagement de la ruelle des Plaideurs ainsi que la réalisation d'accroches qualitatives avec la rue Jules de Saint Michel au nord et la rue du Midi au sud.

Au regard de leurs compétences respectives, la maîtrise d'ouvrage desdits équipements publics incombe soit à la Commune, soit à la Communauté urbaine. Aussi la convention a pour objet de déterminer le bénéficiaire de la participation versée par l' « Opérateur » selon qui supporte, par équipement, la maîtrise d'ouvrage.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :



## **ARTICLE 1 : DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES :**

Ce projet de par sa taille et sa localisation engendre des besoins en matière d'équipement public scolaire et d'espaces publiques.

Equipements sous maîtrise d'ouvrage communale / Groupe scolaire Les Baronnes :

- Le réaménagement et l'extension de l'école maternelle avec la création d'une classe supplémentaire

Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine/ Espaces publics :

- Au sud, réfection et aménagement de la ruelle des Plaideurs et réalisation d'une accroche qualitative entre la ruelle des Plaideurs et la rue du Midi (au droit de l'opération)
- Au nord, réalisation d'une accroche qualitative entre la ruelle des Plaideurs et la rue Jules de Saint Michel (au droit de l'opération)

Pour rappel, les équipements propres à l'opération définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention dans la mesure où ils sont entièrement à charge des Opérateurs.

## **ARTICLE 2 : CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION**

### Equipements sous maîtrise d'ouvrage communale

La Commune s'engage à achever les équipements publics visés à l'article 1, au plus tard en janvier 2026.

### Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine

La Communauté urbaine s'engage à achever les équipements publics visés à l'article 1, au plus tard en 2025.

	<b>DEBUT</b>	<b>FIN</b>
<b>Ensemble immobilier Secteur Belvédère</b>	Second semestre 2023	Fin du second semestre 2025
<b>Groupe scolaire Les Baronnes</b>	Premier trimestre 2023	Début du premier trimestre 2026
<b>Voiries et abords</b>	Etudes premier semestre 2024	Livraison fin du second semestre 2025

Il est précisé que sont considérées comme causes légitimes de suspension du délai d'achèvement du présent article :

- 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.
- 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 3 : MONTANT DE LA PARTICIPATION**

Les Opérateurs s'engagent à verser à la ville de Rosny-sur-Seine 21% du cout des équipements publics prévus à l'article 1, et à la Communauté urbaine 100% du coût des équipements publics prévus le même article.

Equipements publics	Coût prévisionnel et estimatif € HT	Coût prévisionnel et estimatif € TTC	Part supportée par les Opérateurs	Montant de la participation
<b>Groupe scolaire Les Baronnes</b> - Réaménagement et extension de l'école maternelle avec création d'une classe (rénovation)	<b>1 429 044€ HT</b>	1 714 853 €	<b>21%HT</b>	<b>304 725 €</b>
<b>Espaces publics</b> - Réfection et aménagement partie nord ruelle des plaideurs avec accroche qualitative sur la rue Jules de St Michel - Réfection et aménagement partie sud ruelle des Plaideurs avec accroche qualitative sur la rue du Midi	<b>195 275€ HT</b> (hors enfouissement des réseaux)	234 330 €	<b>100%HT</b>	<b>195 275 €</b>
<b>TOTAL</b>				<b>500 000 €</b>

#### **A. GROUPE SCOLAIRE LES BARONNES, REAMENAGEMENT ET EXTENSION DE L'ECOLE MATERNELLE**

Tenant compte des besoins induits en équipements scolaires, par la réalisation des 90 logements, la ville de Rosny-sur-Seine percevra une participation de **304 725 €**, soit trois cent quatre mille sept cent vingt-cinq euros, correspondant à **21%** du coût total HT des travaux de réaménagement et d'extension réalisés sur l'école maternelle du groupe scolaire estimés au total à **1 429 044 € HT** tout compris (honoraires techniques, mobiliers, assurances, frais financiers etc.), soit un million quatre cent vingt-neuf mille quarante-quatre euros hors taxes.

Ce prix se décompose de la façon suivante :

## Réaménagement et extension de l'école maternelle avec création d'une classe (rénovation)

	<b>MONTANT ESTIMATIF PHASE DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (DCE)</b>	<b>MONTANT HORS TAXE (H.T)</b>
1	VRD - TERRASSEMENT	298 834,50 €
2	GROS-ŒUVRE	5 886,09 €
3	COUVERTURE - ETANCHEITE - VEGETALISATION	155 996,29 €
4	BARDAGE	132 275,02 €
5	ISOLATION PAR L'EXTERIEUR - RAVALEMENT	89 944,23 €
6	MENUISERIE EXTÉRIEURE - SERRURERIE	65 633,05 €
7	CLOISONS - DOUBLAGES - FAUX PLAFONDS	53 892,87 €
8	MENUISERIE INTÉRIEURE	42 344,69 €
9	CARRELAGE - REVETEMENTS MURAUX	26 804,16 €
10	PEINTURE - SOLS SOUPLES	119 263,02 €
11	CVC - PLOMBERIE	347 224,78 €
12	ELECTRICITE	90 945,34 €
	<b>MONTANT HORS TAXE</b>	<b>1 429 044,04 €</b>

### B. REFECTION DES AMENAGEMENTS PUBLICS SITUES AUX ABORDS DU SECTEUR BELVEDERE

Le coût prévisionnel de réalisation des aménagements hors enfouissement des réseaux, précisés ci-dessus est évalué à **195 275 € HT**, soit cent quatre-vingt-quinze mille deux cent soixante-quinze euros hors taxes. La Communauté Urbaine GPSEO percevra l'intégralité du montant correspondant à une participation des Opérateurs à 100% du PUP tout compris (honoraires techniques, mobiliers, assurances, frais financiers etc.).

N : Aménagements NORD / rue Jules de Saint-Michel

Montant H.T.

ETUDES D'EXECUTION ET MESURES PREALABLES	400,00 €
INSTALLATIONS	10 200,00 €
DEMOLITION - TERRASSEMENTS	5 675,00 €
MATERIAUX - STRUCTURES - divers revêtements	7 580,00 €
PAVES ET DALLES	11 665,00 €
Mise à niveau d'ouvrages (émergences liées à des réseaux)	1 525,00 €
Forfait signalisation	2 500,00 €

Montant total HT	39 545,00 €
Révisions indice de PU (15%)	45 476,75 €
<b>Montant total HT avec aléas (7%)</b>	<b>48 660,12 €</b>
<b>Montant total T.T.C.</b>	<b>58 392,15 €</b>

## S : Aménagements SUD / rue du midi et Ruelle des Plaideurs

	Montant H.T.
ETUDES D'EXECUTION ET MESURES PREALABLES	400,00 €
INSTALLATIONS	13 800,00 €
DEMOLITION - TERRASSEMENTS	10 871,00 €
MATERIAUX - STRUCTURES - Divers revêtements	40 550,00 €
MATERIAUX - PAVES ET DALLES	27 285,00 €
MATERIAUX - BORDURES - CANIVEAUX	16 370,00 €
Mise à niveau d'ouvrages (émergences liées à des réseaux)	2 250,00 €
MOBILIER URBAIN	2 625,00 €
Forfait signalisation	5 000,00 €
Montant total HT	119 151,00 €
Révisions indice de PU (15%)	137 023,65 €
<b>Montant total HT avec aléas (7%)</b>	<b>146 615,31 €</b>
<b>Montant total T.T.C.</b>	<b>175 938,37 €</b>

Pour rappel, le coût prévisionnel de chaque équipement à réaliser comprend le coût de l'équipement public, les frais d'études, d'honoraires et tous frais divers.

### **REEXAMEN DE LA PARTICIPATION**

#### Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine

Dans l'hypothèse où les travaux d'aménagements nécessiteraient une modification structurelle non identifiée au stade de la présente convention, les parties conviennent d'échanger pour arbitrer sur l'adaptation du projet ou le budget nécessaire à cette modification.

### **ARTICLE 4 : MODALITES DU VERSEMENT DE LA PARTICIPATION**

Les Opérateurs s'engagent à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes et conformément au plan de trésorerie prévu :

1. La participation totale à la charge des Opérateurs revenant à la Commune de Rosny-sur-Seine est versée comme suit :
  - pour moitié, à la Déclaration d'Ouverture de Chantier du secteur Belvédère ;
  - pour moitié, 12 mois après la Déclaration d'Ouverture de Chantier secteur Belvédère ;
2. La participation totale à la charge des Opérateurs revenant à la Communauté urbaine GPSEO est versée comme suit:
  - **30%** de la fraction de la participation au coût des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Communauté urbaine **à l'engagement des études préalables en 2024.**
  - **70%** de la fraction de la participation au cout des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Communauté **urbaine à la notification des marchés des travaux conclus par la Communauté urbaine,**

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, les Opérateurs s'engagent à procéder au paiement de la participation. Les Opérateurs s'engagent à procéder au paiement desdites sommes dans un délai de 60 jours suivant l'émission du titre de recettes qui lui sera adressé.

#### **ARTICLE 5 : PERIMETRE DE LA CONVENTION**

Le périmètre d'application de la présente convention correspondant au périmètre de l'opération d'aménagement délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention.

#### **ARTICLE 6 : EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en Mairie de Rosny-sur-Seine, 64 rue Nationale, 78710 ROSNY-SUR-SEINE et à la Communauté urbaine GPSEO – Immeuble AUTONEUM – Rue des Chevries – 78410 AUBERGENVILLE.

#### **ARTICLE 7 : FORMALITES ET CARACTERE EXECUTOIRE DE LA CONVENTION**

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en Mairie de Rosny-sur-Seine, 64 rue Nationale, 78710 ROSNY-SUR-SEINE et à la Communauté urbaine GPSEO – Immeuble AUTONEUM – Rue des Chevries – 78410 AUBERGENVILLE.

#### **ARTICLE 8 : NON REALISATION DE L'OPERATION**

La présente convention sera caduque, sans indemnité de part et d'autre, avec exonération de participation à la charge de l'« Opérateur » si, de son initiative l'opération de construction présentée en préambule était abandonnée.

Les Opérateurs s'engagent à porter, à la connaissance des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, toute décision de renonciation de l'opération.

#### **ARTICLE 9 : AVENANTS ET TRANSFERTS**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention notamment en cas de réexamen du montant de la participation telle que prévue à l'article 3.

Dans l'hypothèse où le permis de construire obtenu par les Opérateurs en vue de la réalisation du Projet devait être transféré à un tiers, ce dernier se trouverait de plein droit substitué aux Opérateurs dans le cadre de la présente Convention. Pour permettre l'intervention de cet arrêté de transfert, un avenant à la Convention de PUP sera conclu pour entériner la substitution du nouveau constructeur, qui sera alors responsable du respect des engagements pris dans la présente Convention, sans recours possible contre les Opérateurs.

#### **ARTICLE 10 : CONDITIONS SUSPENSIVES**

L'exécution de la présente convention est conditionnée par l'obtention par les Opérateurs d'un permis de construire, purgé de tout recours, de tout retrait et de tout déféré préfectoral, nécessaires à la réalisation du Projet et de la totalité des terrains d'assiette de l'opération par les opérateurs.

Il en résulte que la présente convention serait dépourvue d'effets dans l'hypothèse où les Opérateurs ne l'obtenaient pas, ou s'ils venaient à être annulé ou retiré dans les délais légaux.

### **ARTICLE 11 : SUIVI DE LA CONVENTION ET MODIFICATION**

Il est institué un comité de coordination, composé d'au moins un représentant de la Communauté urbaine, de la Commune et des Opérateurs. Ce comité a pour mission de :

- assurer l'information réciproque des parties sur toute question utile intéressant le bon déroulement de la convention ;
- anticiper et définir toutes solutions permettant de remédier à tous retards dans la réalisation des équipements ;
- associer la Communauté urbaine et la Commune à l'avancement des travaux de l'opération ;
- veiller au respect, dans les délais, des formalités liées à la réalisation des équipements.

Les parties choisissent librement leur représentant au comité de coordination. Le comité de coordination se réunit trimestriellement et autant de fois que nécessaire au regard du calendrier visé à l'article 2, à la demande d'une des parties.

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial (PUP) doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

### **ARTICLE 13 : LITIGES**

Tout litige qui pourrait surgir entre les parties en ce qui concerne l'interprétation, l'application ou l'exécution de la présente convention, y compris son existence, sa validité ou sa résiliation devra faire l'objet préalablement à toute action en justice et à peine d'irrecevabilité, d'une tentative de conciliation amiable entre les parties. En dernier ressort, tout litige résultant de l'application de la Convention et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Versailles.

Fait à

Le

En 4 exemplaires originaux

Signatures

**Pour la commune de Rosny-sur-Seine  
Le Maire**

**Pour la société KAUFMAN ET BROAD HOMES  
Le Président**

**Monsieur Pierre-Yves DUMOULIN**

**Monsieur Sylvère HAMEL**

**Pour la Communauté Urbaine  
Grand Paris Seine & Oise  
Le Président**

**Pour la société M&S DEVELOPPEMENT  
IMMOBILIER  
Le Président**

**Cécile ZAMMIT-POPESCU**

**Pascal MAGOT**

## **ANNEXES**

**Annexe 1 : localisation du projet**

**Annexe 2 : plan masse du projet immobilier et périmètre du PUP**

**Annexe 3 : plan de masse prévisionnel des équipements publics sous MO communautaire**

**Annexe 4 : programme des équipements publics sous MO communautaire**

**Annexe 5: programme des équipements publics sous MO communale**

**Annexe 6 : calendrier prévisionnel de réalisation des travaux**

**Annexe 7 : visuels du projet**







## ANNEXE 2 : PLAN MASSE DU PROJET IMMOBILIER ET PERIMETRE DU PUP





## ANNEXE 3: PLAN DE MASSE PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS SOUS MO COMMUNAUTAIRE

### LOCALISATION DES AMENAGEMENTS (hors enfouissement)



#### **N: Aménagements NORD/ rue Jules de Saint Michel**

N1 = Réfection de voirie et revêtement qualitatif

#### **S: Aménagements SUD/ rue du Midi et Ruelle des Plaideurs**

S1 = Réfection de voirie

S2 = Aménagements semi-qualitatifs

S3 = Sécurisation piétonne

## ANNEXE 4: PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS SOUS MO COMMUNAUTAIRE

**N : Aménagements NORD / rue Jules de Saint-Michel**

Montant H.T.

ETUDES D'EXECUTION ET MESURES PREALABLES	400,00 €
INSTALLATIONS	10 200,00 €
DEMOLITION - TERRASSEMENTS	5 675,00 €
MATERIAUX - STRUCTURES - divers revêtements	7 580,00 €
PAVES ET DALLES	11 665,00 €
Mise à niveau d'ouvrages (émergences liées à des réseaux)	1 525,00 €
Forfait signalisation	2 500,00 €

Montant total HT	39 545,00 €
Révisions indice de PU (15%)	45 476,75 €
<b>Montant total HT avec aléas (7%)</b>	<b>48 660,12 €</b>

**Montant total T.T.C. 58 392,15 €**

**S : Aménagements SUD / rue du midi et Ruelle des Plaideurs**

Montant H.T.

ETUDES D'EXECUTION ET MESURES PREALABLES	400,00 €
INSTALLATIONS	13 800,00 €
DEMOLITION - TERRASSEMENTS	10 871,00 €
MATERIAUX - STRUCTURES - Divers revêtements	40 550,00 €
MATERIAUX - PAVES ET DALLES	27 285,00 €
MATERIAUX - BORDURES - CANIVEAUX	16 370,00 €
Mise à niveau d'ouvrages (émergences liées à des réseaux)	2 250,00 €
MOBILIER URBAIN	2 625,00 €
Forfait signalisation	5 000,00 €

Montant total HT	119 151,00 €
Révisions indice de PU (15%)	137 023,65 €
<b>Montant total HT avec aléas (7%)</b>	<b>146 615,31 €</b>

**Montant total T.T.C. 175 938,37 €**

**ANNEXE 5 : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE COMMUNALE**

Réaménagement et extension de l'école maternelle avec création d'une classe (rénovation)

	<b>MONTANT ESTIMATIF PHASE DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (DCE)</b>	<b>MONTANT HORS TAXE (H.T)</b>
1	VRD - TERRASSEMENT	298 834,50 €
2	GROS-ŒUVRE	5 886,09 €
3	COUVERTURE - ETANCHEITE - VEGETALISATION	155 996,29 €
4	BARDAGE	132 275,02 €
5	ISOLATION PAR L'EXTERIEUR - RAVALEMENT	89 944,23 €
6	MENUISERIE EXTÉRIEURE - SERRURERIE	65 633,05 €
7	CLOISONS - DOUBLAGES - FAUX PLAFONDS	53 892,87 €
8	MENUISERIE INTÉRIEURE	42 344,69 €
9	CARRELAGE - REVETEMENTS MURAUX	26 804,16 €
10	PEINTURE - SOLS SOUPLES	119 263,02 €
11	CVC - PLOMBERIE	347 224,78 €
12	ELECTRICITE	90 945,34 €
	<b>MONTANT HORS TAXE</b>	<b>1 429 044,04 €</b>

**ANNEXE 6 : CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES TRAVAUX**

	<b>DEBUT</b>	<b>FIN</b>
<b>Ensemble immobilier Secteur Belvédère</b>	Second semestre 2023	Fin du second semestre 2025
<b>Groupe scolaire Les Baronnes</b>	Premier trimestre 2023	Début du premier trimestre 2026
<b>Voiries et abords</b>	Etudes premier semestre 2024	Livraison fin du second semestre 2025



## ANNEXE 7 : VISUELS DU PROJET



Elévation ilot nord vue du parc



Elévation ilot sud vue depuis la rue du midi



Elévation ilot nord depuis la rue Jules de Saint Michel



Elévation ilot sud depuis la ruelle des plaideurs