

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2023

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 23/06/2023, s'est réuni à la Salle des Fêtes de Gargenville, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION

**FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS PREVUS DANS LE CADRE
D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN SUR LA COMMUNE DE
VILLENES-SUR-SEINE : CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
AVEC LA COMMUNE DE VILLENES-SUR-SEINE ET LES SOCIETES COGEDIM
ET SEQENS POUR LE SECTEUR FAUVEAU.**

<u>Date d'affichage de la convocation</u> 23/06/2023	<u>Date d'affichage de la délibération</u> 06/07/2023	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude
--	---	--

Etaients présents : 116

AIT Eddie, ALAVI Laurence, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BOUDET Maurice, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, BRUSSEAUX Pascal, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARBIT Jean-Christophe, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE JESUS PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, BEAUVALLET Yves, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUIC Michel, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEPINTE Fabrice, LONGEAULT François, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guyline, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MONTANGERAND Thierry, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, QUIGNARD Martine, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIPART Jean-Marie, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Félicité, SIMON Josiane, SMAANI Aline, SOUSSI Elsa, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (141)

Absent(s) représenté(s) : 18

AOUN Cédric a donné pouvoir à LEPINTE Fabrice
BEGUIN Gérard a donné pouvoir à DI BERNARDO Maryse
BENHACOUN Ari a donné pouvoir à DAMERGY Sami
BERMANN Clara a donné pouvoir à EL BELLAJ Jamila
BERTRAND Alain a donné pouvoir à POYER Pascal
BORDG Michaël a donné pouvoir à COGNET Raphaël
DAUGE Patrick a donné pouvoir à JOSSEAUME Dominique
GUIDECOQ Christine a donné pouvoir à CALLONNEC Gaël
GUILLAUME Cédric a donné pouvoir à LAVANCIER Sébastien
HONORE Marc a donné pouvoir à DAZELLE François
KHARJA Latifa a donné pouvoir à MONTANGERAND Thierry
LEMARIE Lionel a donné pouvoir à OLIVIER Sabine

LITTIERE Mickaël a donné pouvoir à FONTAINE Franck
MACKOWIAK Ghyslaine a donné pouvoir à BOURE Denis
MARIAGE Joël a donné pouvoir à LE GOFF Séverine
MELSENS Olivier a donné pouvoir à GODARD Carole
NEDJAR Djamel a donné pouvoir à LEBOUC Michel
REBREYEND Marie-Claude a donné pouvoir à BROSSE Laurent

Absent(s) non représenté(s) : 5

CONTE Karine, DIOP Dieynaba, MAUREY Daniel, PRIMAS Sophie, RIOU Hervé

Absent(s) non excusé(s) : 2

ANCELOT Serge, OURS-PRISBIL Gérard

127 POUR :

AIT Eddie, ALAVI Laurence, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BEGUIN Gérard, BENHACOUN Ari, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROSSE Laurent, BRUSSEAUX Pascal, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphane, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAUGE Patrick, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GUIDECOQ Christine, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, BEAUVALLET Yves, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUC Michel, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MONTANGERAND Thierry, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIPART Jean-Marie, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Félicité, SIMON Josiane, SMAANI Aline, SOUSSI Elsa, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

0 CONTRE :

1 ABSTENTION :

NAUTH Cyril

6 NE PREND PAS PART :

BOUDET Maurice, CHARBIT Jean-Christophe, COLLADO Pascal, DE JESUS PEDRO Nelson, GARAY François, GRIMAUD Lydie

EXPOSÉ

L'opérateur immobilier Altarea Cogedim IDF et le bailleur social Seqens projettent sur l'unité foncière formée par la parcelle cadastrée section AK numéro 183, lieudit Fauveau, au bout de l'actuel chemin de Fauveau, la réalisation d'un ensemble immobilier de 390 logements, dont 157 logements en accession libre, 159 logements locatifs sociaux, 37 logements locatifs intermédiaires, 37 logements en bail rail solidaire et des locaux commerciaux, pour une surface de plancher d'environ 28 000 m².

Cette opération immobilière s'inscrit en continuité de deux autres projets immobiliers déjà réalisés sur le secteur Fauveau par la société Icade ainsi que de la création d'un lotissement communal à vocation d'activités.

L'urbanisation de ce secteur générant un nombre important de nouveaux logements et de nouveaux habitants, entraîne des besoins en matière d'équipements scolaires relevant d'une maîtrise d'ouvrage communale. Cette dernière opération génère également des besoins en termes de voirie et notamment l'extension du chemin de Fauveau nécessaire à la desserte de l'opération sous maîtrise d'ouvrage communautaire.

La Communauté urbaine et la commune ont donc défini un programme d'équipements publics et déterminé la part rendue nécessaire par le projet du groupement Altarea Cogedim IDF et Seqens.

L'évolution de la démographie scolaire, liée aux programmes immobiliers et son apport de nouveaux ménages rend nécessaire la création d'un groupe scolaire de 10 classes (4 maternelles et 6 élémentaires) au sein du quartier, 2 classes étant mises à la charge de la nouvelle opération.

L'opération nécessite par ailleurs une réfection et une extension du chemin de Fauveau ainsi qu'une réfection de la rue du blé d'or.

C'est dans ce contexte que la commune de Villennes-sur-Seine, la Communauté urbaine et le groupement Altarea Cogedim IDF / Seqens 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.

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.

Le coût global des équipements publics a été estimé à 8 210 948 € HT. La participation totale du groupement est fixée à 2 575 603 € HT.

La présente convention de PUP a pour objet :

- de déterminer les équipements publics à réaliser par la Communauté urbaine et la commune de Villennes-sur-Seine ;
- de définir la participation financière du groupement Altarea Cogedim IDF / Seqens pour la part des équipements publics nécessaires aux futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre de la présente convention.

La convention de PUP annexée à la présente délibération précise 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 de 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 Conseil communautaire :

- d'autoriser le Président à signer la convention et tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente convention,
- 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 Villennes-sur-Seine et qu'elle sera publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté urbaine.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE CONSEIL 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 les statuts de la Communauté urbaine,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2020_01_16_01 du 16 janvier 2020, portant sur l'approbation du PLUi,

VU la délibération du Conseil municipal de Villennes-sur-Seine du 27 juin 2023 portant sur l'approbation du programme des équipements publics communaux du projet urbain partenarial rendu nécessaire par le projet du groupement Altarea Cogedim IDF / Seqens,

VU le programme des constructions établi par le groupement Altarea Cogedim IDF / Seqens,

VU le programme des équipements publics rendu pour partie nécessaire par le projet poursuivi par le groupement Altarea Cogedim IDF / Seqens,

VU le projet de convention de projet urbain partenarial proposé,

VU l'avis favorable émis par la Commission 3_Aménagement du territoire le 20 juin 2023,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : AUTORISE le Président à signer ladite convention et tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente convention.

ARTICLE 2 : 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 Villennes-sur-Seine et qu'elle sera publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté urbaine.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 06/07/2023

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 06/07/2023

Exécutoire le : 06/07/2023

(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 29 juin 2023

Le Président





CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme

En application des dispositions des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société dénommée « ALTAREA COGEDIM IDF », Société en Nom Collectif au capital de 1.000.000 €, dont le siège social est à PARIS (75002) – 87 rue de Richelieu, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 810 928 135,

Représentée par Monsieur Mathieu LEBRETON, Gérant.

La Société dénommé « SEQENS », Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, au capital de 534 164 611,50 €, dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 14-16 Boulevard Garibaldi, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 582 142 816,

Représentée par Khaled ARAJI JATO, Directeur de la Maitrise d'Ouvrage, ayant tous pouvoirs à cet effet ;

Ci-après dénommées ALTAREA COGEDIM IDF et SEQENS ou « les Opérateurs » co-pétitionnaires du permis de construire et solidairement responsables.

DE PREMIERE PART,

ET

La commune de VILLENES-SUR-SEINE, sise 36 Avenue Foch, à Villennes sur Seine (78670) en sa qualité de maître d'ouvrage des travaux relevant de ses compétences communales,

Représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre LAIGNEAU, habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du 27 juin 2023.

Ci-après dénommée la « **Commune** ».

ET

La communauté urbaine GRAND PARIS SEINE & OISE, sise Immeuble Autoneum - Rue des Chevries - 78410 AUBERGENVILLE,
Représentée par son Président, **Madame Cécile ZAMMIT-POPESCU** - Président en exercice habilité à cet effet par délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2023.

Ci-après dénommée « la **Communauté Urbaine** »

DE DEUXIEME PART,

Préambule

SEQENS est propriétaire d'un terrain à bâtir, chemin de Fauveau à Villennes-sur-Seine (78670), parcelle cadastrée AK n°183 lieudit FAUVEAU, d'une surface de 6 ha 06 a 78ca.

ALTAREA COGEDIM IDF est bénéficiaire d'une Promesse Synallagmatique de Vente portant sur une partie de parcelle cadastrée AK n°183 suite à la signature d'un acte en date 31 janvier 2019.

SEQENS et ALTAREA COGEDIM IDF projettent chacun sous sa propre maîtrise d'ouvrage la réalisation dans le cadre d'un PCVD ayant pour assiette la parcelle cadastrée AK n°183 (p) d'un programme immobilier (le Programme Immobilier) répondant aux normes écoquartier et RE2020 seuil 2025 totalisant environ :

- 387 logements, dont 154 logements en accession libre, 159 logements en LLS, 37 logements en LLI, 37 logements en BRS, des locaux commerciaux, pour une surface plancher d'environ 28 316 m²

Ainsi qu'un parc central à usage exclusivement des piétons, 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 stationnements extérieurs et des voies de desserte internes.

La réalisation du Programme Immobilier nécessite la réalisation de travaux de création et d'amélioration de voiries pour en permettre l'accès.

La prise en charge financière correspondant aux besoins des équipements publics dont la réalisation par la **Commune** et la Communauté urbaine est rendue nécessaire par le Programme Immobilier a conduit les Parties à signer la présente convention de projet urbain partenarial, dans le cadre des dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention constitue une convention de projet urbain partenarial (PUP) régie par les dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R. 332-25-1, R. 332-25-2 et R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme.

Elle a pour objet de déterminer les conditions et modalités de prise en charge par les Opérateurs au sein du périmètre déterminé à l'article 2 ci-après, d'une partie du coût des équipements publics nécessités par le **Programme Immobilier** prévu à Villennes-sur-Seine.

Elle sera exécutoire, une fois signée par l'ensemble des **parties**, à compter de sa notification au représentant de l'État dans le département et de l'accomplissement par la **Commune** et la Communauté urbaine des mesures de publicité prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité sur le plan figurant en annexe (Annexe 1) des présentes et défini par les parcelles cadastrales suivantes correspondant à l'assiette du Programme Immobilier et des équipements publics à réaliser :

- Section AK 183 d'une surface cadastrale de 6 ha 06 a 78 ca, propriété de la société Seqens.
- Section AK 304 d'une surface cadastrale de 50 ca, propriété de la commune de Villennes-sur-Seine.
- Section AK 310 (rue des Blé d'Or) d'une surface cadastrale de 24 a 40 ca, propriété de la commune de Villennes-sur-Seine.
- Chemin de Fauveau depuis la départementale RD 153 jusqu'au droit de l'opération , propriété pour partie de la commune de Villennes-sur-Seine et de la commune d'Orgeval.

Les voies étant de la compétence de la Communauté urbaine du fait de la desserte d'un lotissement d'activité économique et répondent à l'annexe n°1 de la délibération du 20 mai 2021 portant définition de la consistance du domaine public routier communautaire.

ARTICLE 3 : DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Les équipements publics dont la réalisation est générée par la mise en œuvre du Programme Immobilier prévu à Villennes-sur-Seine sont représentés sur le plan d'implantation figurant en annexe (Annexe 1).

Ils consistent en la prolongation et l'élargissement de voiries existantes et leur rénovation ainsi que la réalisation d'un équipement scolaire.

3.1 – CREATION ET REFECTION DE VOIRIE

3.1.1 Travaux envisagés pour l'extension du chemin de Fauveau

Les travaux envisagés pour l'extension du chemin de Fauveau correspondent à l'élargissement du cheminement existant (figuré en vert sur le plan annexé) et à rénovation de la voie et ses accotements au droit de l'opération de construction de logements, sur une longueur de 230 m et une largeur de 12,50 m comprenant de la voie et l'éclairage public

3.1.2 Travaux envisagés pour la réfection du chemin de Fauveau existant

Les travaux envisagés sur le chemin de Fauveau (figuré en orange sur le plan annexé) correspondent à la reprise du revêtement de chaussée, à l'aménagement du trottoir, de l'éclairage public et du stationnement en partie basse, sur une longueur de 380 m et une largeur de 12,50m et à l'extension du réseau d'eaux pluviales sur une longueur de 380 m environ.

3.1.3 Travaux envisagés sur la rue du Blé d'Or

Les travaux envisagés sur la rue du Blé d'Or (figuré en jaune sur le plan joint) correspondent à la rénovation de la voie et ses accotements au droit de l'opération de construction de logements, dans son emprise actuelle, sur une longueur de 200m et une largeur de 12,50m comprenant de l'éclairage public.

3.2 – CREATION D'UN EQUIPEMENT SCOLAIRE

Une étude capacitaire menée en septembre 2022 par CODRA a montré qu'en intégrant le Programme Immobilier prévu par les Opérateurs à Villennes-sur-Seine, il était nécessaire de réaliser un équipement scolaire (école maternelle et école primaire) de 10 classes.

Ce groupe scolaire sera réalisé par la Ville sur la parcelle AK 183 (p), identifiée sur le plan en annexe (Annexe 2).

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 4 : COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le coût des équipements publics correspond au coût des travaux, intégrant la maîtrise d'œuvre et les études nécessaires à leur bonne réalisation, ainsi que le coût d'acquisition des terrains nécessaires .

Equipements publics	Maîtrise d'Ouvrage	Coût HT
Extension de 230 m du chemin de Fauveau au droit de l'opération (12,5m de large) dont 35 520 € pour l'acquisition du terrain	La CU GPS&O	651 584 €
Réfection des 380 m du chemin de Fauveau jusqu'à la départementale (12,5 m de large), y compris acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des travaux	La CU GPS&O	1 162 952 €
Réfection des 200m de la rue du Blé d'Or	La CU GPS&O	396 412 €
École primaire et maternelle (cis foncier estimé à 500 k€)	La Ville	6 000 000 €
TOTAL		8 210 948 €

Cette estimation est réalisée sous réserve des études de sols et ne comprend pas les extensions de réseaux nécessaires à la réalisation du Programme Immobilier qui resteront à la charge exclusive des Opérateurs.

Dans l'hypothèse où les travaux d'aménagement de VRD rencontreraient d'éventuelles complexités techniques non prévisibles impliquant des surcoûts liés à la pollution ou à la nécessité de fondations spéciales, les parties conviennent de se revoir pour arbitrer sur l'adaptation du projet, et la révision de la participation le cas échéant. Les surcoûts identifiés et validés conjointement incomberont aux Opérateurs dans les mêmes proportions.

ARTICLE 5 : PARTICIPATION FINANCIERE DES OPERATEURS AU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS NECESSAIRES A LA SATISFACTION DES BESOINS DES USAGERS DES FUTURES CONSTRUCTIONS.

5-1 Évaluation des besoins imputés aux Opérateurs du fait de la réalisation du Programme Immobilier

Extension de 230 m du chemin de Fauveau au droit de l'opération

Les travaux d'aménagement du chemin de Fauveau au droit de l'opération, définis au paragraphe 3.1 bénéficieront quasi exclusivement aux futurs habitants de l'opération immobilière, notamment l'accotement coté opération et une partie de la reprise de chaussée.

La part du coût de ces équipements mise à la charge de l'opération immobilière globale, correspondant aux besoins réellement générés par cette dernière, a été évaluée à 97 % du coût de réalisation estimé à l'article 4.

Réfection des 380m du chemin de Fauveau jusqu'à la départementale

Les travaux d'aménagement de voirie, du chemin de Fauveau jusqu'à la départementale, définis au paragraphe 3.2, bénéficieront majoritairement aux futurs résidents de l'opération immobilière,

notamment les accotements et le stationnement bordant l'opération ainsi qu'une partie de la reprise de chaussée.

La part du coût de ces équipements mise à la charge de l'opération immobilière globale, correspondant aux besoins réellement générés par cette dernière a donc été évaluée à 40 % du coût de réalisation estimé à l'article 4.

Réfection des 200m de la rue des Blé d'Or

Les travaux d'aménagement de voirie, de la rue des Blé d'Or, définis au paragraphe 3.3, bénéficieront majoritairement aux futurs résidents de l'opération immobilière, notamment les accotements et le stationnement bordant l'opération ainsi qu'une partie de la reprise de chaussée.

La part du coût de ces équipements mise à la charge de l'opération immobilière globale, correspondant aux besoins réellement générés par cette dernière a donc été évaluée à 45 % du coût de réalisation estimé à l'article 4.

Construction du Groupe scolaire

Les travaux de création du Groupe scolaire de 10 classes bénéficieront à concurrence de 2 classes aux futurs résidents de l'opération immobilière

La part du coût de ces équipements mise à la charge du Programme Immobilier, correspondant aux besoins réellement générés par ce dernier a donc été évaluée à 21,7 % du coût de réalisation estimé à l'article 4 et dont les modalités de paiement sont précisées à l'article 6.3

5.2 Évaluation de la participation financière des Opérateurs

En conséquence, la participation des Opérateurs pour la réalisation de l'opération immobilière globale décrite dans le préambule, dans le respect du principe de proportionnalité au regard du coût des travaux, est calculée de la manière suivante :

Equipements publics	Maitre d'Ouvrage	Coût total de réalisation	Taux de Participation	Montant des Participation	Part SEQENS	Part COGEDIM
		(cf. article 4) HT				
Extension de 230 m du chemin de Fauveau au droit de l'opération (12,5m de large), cis foncier	Communauté urbaine	651 584 €	97%	632 036 €	280 498 €	316 018 €
				35 520€ (apport du terrain)	35 520 €	-
Réfection des 380m du chemin de Fauveau jusqu'à la départementale (12,5m de large)	Communauté urbaine	1 162 952 €	40%	465 181 €	232 591 €	232 591 €
Réfection des 200m de la rue du Blé d'Or	Communauté urbaine	396 412 €	45%	178 385 €	89 193 €	89 193 €
Construction d'une école de 10 classes, cis foncier	Commune	6 000 000 €	21,7%	800 000 €	400 000 €	400 000€
				500 000€ (apport du terrain)	-	500 000€
TOTAL		8 210 948 €		2 575 603 €	1 037 802 €	1 537 802 €
					40,3 %	59,7 %

ARTICLE 6 : ECHEANCIER ET MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION

Ainsi que sus-visé à l'exposé, SEQENS est propriétaire du foncier permettant l'élargissement du chemin de Fauveau au droit de l'opération et ALTAREA COGEDIM IDF est bénéficiaire d'une promesse de vente portant pour partie sur le foncier qui permettra la réalisation de l'Équipement scolaire, aussi est-il convenu de leur participation, répartie savoir :

40,3 % de la participation totale pour SEQENS, soit 1 037 802 euros

59,7 % de la participation totale pour ALTAREA COGEDIM IDF soit 1 537 802 euros
pour partie en numéraire et pour partie par la remise de ce foncier.

6.1 – Participation en numéraire

6.1.1 – Pour GPSEO

Les modalités de paiement décrites ci-après s'appliqueront à réalisation du Programme Immobilier selon les montants définis à l'article 5-2.

Chaque paiement donnera lieu à l'émission par GPSEO de deux titres de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux à chaque opérateur redevable de la moitié de la somme selon l'échéancier ci-après.

À compter de la réalisation des conditions suspensives stipulées article 11 des présentes, les Opérateurs s'engagent à procéder au paiement desdites sommes dans un délai de 30 jours suivant l'émission du titre de recettes qui leur sera adressé. Les Opérateurs demeurent solidairement responsables de l'ensemble de la participation.

La participation en numéraire totale à la charge des Opérateurs revenant à la Communauté urbaine est de 1 240 083 € (un million deux cents quarante mille quatre-vingts trois euros).

Elle sera versée comme suit :

- **15 %** de la fraction de la participation au coût des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Communauté urbaine **à l'engagement des études de maîtrise d'œuvre en 2023, soit au plus tôt, à l'obtention d'un PC définitif.**
- **35 %** de la fraction de la participation au coût des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Communauté urbaine **à la notification des marchés des travaux conclus par Communauté urbaine,**
- **40%** de la fraction de la participation au coût des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine **6 mois après la notification des marchés** des travaux conclus par la Communauté urbaine.
- **Le solde** de la fraction de la participation au coût des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine **à la remise du procès-verbal de réception des travaux** sans réserve par la Communauté urbaine.

6.1.1 – Pour la commune

Les modalités de paiement décrites ci-après s'appliqueront à réalisation du Programme Immobilier selon les montants définis à l'article 5-2.

Chaque paiement donnera lieu à l'émission par la commune de deux titres de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux à chaque opérateur redevable de la moitié de la somme selon l'échéancier ci-après.

À compter de la réalisation des conditions suspensives stipulées article 11 des présentes, les Opérateurs s'engagent à procéder au paiement desdites sommes dans un délai de 30 jours suivant l'émission du titre de recettes qui leur sera adressé. Les Opérateurs demeurent solidairement responsables de l'ensemble de la participation.

La participation totale à la charge des Opérateurs revenant à la Commune est versée comme suit :

- **10 %** de la fraction de la participation au coût des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune **à l'engagement des études de maîtrise d'œuvre en 2023.**
- **40 %** de la fraction de la participation au coût des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune **à la notification des marchés des travaux conclus par la Commune,**
- **40%** de la fraction de la participation au coût des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune **6 mois après la notification des marchés** des travaux conclus par la Commune.
- **Le solde** de la fraction de la participation au coût des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune **à la remise du procès-verbal de réception des travaux** sans réserve par la Commune.

6.2 - Cession de Terrain pour l'élargissement de la voirie

La communauté urbaine s'engage à accepter unilatéralement la Cession de Terrain dans le cadre d'une promesse unilatérale d'achat à conclure avec la Société propriétaire du terrain cédé. Cette promesse sera conclue au plus tard dans un délai de trois (3) mois suivant la date de prise d'effet de la Convention, sous les conditions suspensives d'usage et compatibles avec la Convention, et ce selon les modalités suivantes :

- a) L'acte sera reçu par le notaire de SEQENS propriétaire du terrain (issu de la division de la parcelle AK 183) d'une surface d'environ 1 776 m² tel que figuré sur le plan annexé pour le montant qui en sera arrêté par France Domaine avec le cas échéant la participation du notaire du Territoire.
- b) Le prix de vente du terrain estimé entre les parties à 35 520 € sera soumis à France Domaine et est convenu payable par compensation avec les sommes dues au titre de la Convention.
- c) La communauté urbaine prendra le terrain objet de la Cession de Terrain concerné dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre la Société propriétaire du terrain cédé pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, ses vices cachés ou apparents, l'existence éventuelle de constructions et d'installations, les pollutions susceptibles d'affecter le sol et/ou le sous-sol...
- d) La communauté urbaine fera son affaire personnelle de toute différence de contenance du terrain, excédât-elle même un vingtième.
- e) La Société propriétaire du terrain cédé ne donnera aucune garantie exceptée la garantie d'éviction prévue par l'article 1626 du code civil et celles dont elle ne peut légalement s'exonérer.
- f) La communauté urbaine profitera des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain, et notamment celles nécessaires à la partie du Projet réalisée par la Société propriétaire du terrain cédé, sans aucun recours contre cette dernière, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de la situation naturelle des lieux, de lois ou de conventions.
- g) Seront le cas échéant constituées les servitudes nécessaires à la réalisation selon le cas du programme de constructions

h) La communauté urbaine paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte notarié.

Le terrain sera cédé à la communauté urbaine par la Société propriétaire du terrain par acte notarié qui sera réitéré dans le mois suivant la DROC du Programme de Construction pour une entrée en jouissance simultanée, sans préjudice d'un accord à intervenir s'agissant d'une mise à disposition ultérieure à titre gratuit au bénéfice de cette Société pour les besoins de son chantier.

Il est ici précisé que cette cession ne constitue qu'une modalité de paiement complémentaire d'une partie de la participation prévue à l'article 5.2 par les Opérateurs.

6.3 - Cession de Terrain pour la construction de l'école

La Commune s'engage à accepter la Cession de terrain d'une surface de 5 000 m² cadastré section n°183 dans le cadre d'une promesse de vente à conclure avec la Société ALTAREA COGEDIM IDF. Cette promesse sera conclue au plus tard dans un délai de deux (2) mois suivant la date d'acquisition dudit foncier par ALTAREA COGEDIM IDF, sous les conditions suspensives d'usage et compatibles avec la Convention, et ce selon les modalités suivantes :

- a) L'acte sera reçu par le notaire de ALTAREA COGEDIM IDF, propriétaire du terrain d'une surface d'environ 5 000 m² tel que figuré sur le plan annexé pour le montant qui en sera arrêté par France Domaine avec le cas échéant la participation du notaire du Territoire.
- b) Le prix de vente du terrain estimé entre les parties à 500 000 € sera soumis à France Domaine et est convenu payable par compensation avec les sommes dues au titre de la Convention.
- c) La Commune prendra le terrain objet de la cession de Terrain concerné dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre la Société propriétaire du terrain cédé pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, ses vices cachés ou apparents, l'existence éventuelle de constructions et d'installations, les pollutions susceptibles d'affecter le sol et/ou le sous-sol...
- d) La Commune fera son affaire personnelle de toute différence de contenance du terrain, excédât-elle même un vingtième.
- e) La Société propriétaire du terrain cédé ne donnera aucune garantie exceptée la garantie d'éviction prévue par l'article 1626 du code civil et celles dont elle ne peut légalement s'exonérer.
- f) La Commune profitera des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain, et notamment celles nécessaires à la partie du Projet réalisée par la Société propriétaire du terrain cédé, sans aucun recours contre cette dernière, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de la situation naturelle des lieux, de lois ou de conventions.
- g) Seront le cas échéant constituées les servitudes nécessaires à la réalisation selon le cas du programme de constructions
- h) La Commune paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte notarié.

Le terrain sera cédé à la Commune par la Société propriétaire du terrain par acte notarié qui sera

réitéré dans les 3 mois suivant la signature de la promesse de vente avec COGEDIM pour une entrée en jouissance simultanée.

Il est ici précisé que cette cession ne constitue qu'une modalité de paiement d'une partie de la participation prévue à l'article 5.2 par les Opérateurs.

ARTICLE 7 : PLANNING DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

A titre indicatif, un calendrier estimatif des travaux :

	DEBUT	FIN
Le projet immobilier ...	Second semestre 2023	Fin du second semestre 2025
Groupe scolaire ...	Premier semestre 2024	Rentrée de septembre 2026
Voiries et abords	Second semestre 2024	Fin du second semestre 2025

Les Opérateurs s'engagent à informer les collectivités de la date de livraison des logements au plus tard à la Déclaration d'Ouverture de Chantier et à leur transmettre un planning travaux intégrant les travaux d'équipements publics dont la communauté urbaine l'aura préalablement informée de la durée et du phasage

7.1 – Équipements sous maîtrise d'ouvrage communale :

La Commune s'engage à achever les équipements publics visés à l'article 1, au plus tard, à la rentrée scolaire qui suit la livraison du programme immobilier soit au plus tard **1^{er} septembre 2026**.

7.2 – Équipements sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine :

La Communauté urbaine s'engage à achever les équipements publics visés à l'article 3, au plus tard, en **fin 2025**. L'objectif étant de livrer les voiries avant la livraison des logements par les Opérateurs.

7.3 – Prorogation des délais par un évènement de force majeure :

En cas d'évènement de force majeure ce délai sera automatiquement prorogé, d'une durée égale à celle durant laquelle la Collectivité aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La Collectivité devra dans une telle hypothèse informer sans délai les Opérateurs et leur communiquer tous éléments justificatifs.

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 résultant de cataclysmes.

ARTICLE 8 : COMITE DE COORDINATION

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.

ARTICLE 9 : EXONÉRATION DE LA PART COMMUNAUTAIRE ET COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

A compter de la conclusion de la présente convention, les constructions qui seront édifiées sur le terrain d'assiette de l'opération tel que défini à l'article 2 ci-avant sont exclues du champ d'application des parts communale et communautaire de la taxe d'aménagement, ou de toute autre taxe qui viendrait à lui être substituée, durant une période de 10 années à compter de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention en Mairie de Villennes-sur-Seine – 36 Avenue Foch – 78670 VILLENES SUR SEINE et à la Communauté urbaine GPSEO – Immeuble AUTONEUM – Rue des Chevries – 78410 AUBERGENVILLE..

ARTICLE 10 : GARANTIE CONVENTIONNELLE - RESTITUTION

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas réalisés conformément aux dispositions de la présente Convention, modifiées s'il y a lieu par voie d'avenant, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées sans préjudice d'éventuelles indemnités ou fixées par les juridictions compétentes ».

ARTICLE 11 : DATE D'EFFET ET DUREE

La présente convention est exécutoire une fois signée par l'ensemble des parties, à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des mesures de publicité prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme

Elle expirera à la date de constatation de l'achèvement des équipements publics réalisés par la Collectivité et du versement des participations correspondantes par les Opérateurs.

ARTICLE 12 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est conclue sous les conditions suspensives stipulées au profit de toutes les parties qui pourront s'en prévaloir :

- du caractère définitif des délibérations du Maître d'ouvrage public approuvant la présente convention,
- Caractère définitif du PCVD.

ARTICLE 12 : CONDITION RESOLUTOIRE

La présente convention sera résolue de plein droit :

- En cas de non-obtention des autorisations administratives et notamment des permis de construire du Programme Immobilier purgé de tout recours et retrait permettant la réalisation du projet par les Opérateurs,
- En cas de non-dépôt de la Déclaration d'ouverture de chantier par les Opérateurs dans un délai de 3 ans suivant le caractère définitif du permis de construire.

Les Opérateurs ou leur substitués informeront la Ville par lettre recommandée avec avis de réception de la survenance de l'un des deux cas susvisés. La résolution de la présente convention interviendra alors automatiquement sans autre formalité.

Dans ce cas, les dépenses afférentes aux équipements publics et engagés le cas échéant par la Commune et la Communauté Urbaine leur seront intégralement remboursées par les Opérateurs sur présentation des factures des missions, des devis acceptés correspondants et des frais de résiliation des marchés d'études et travaux relatifs aux équipements publics.

ARTICLE 13 : AVENANTS

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'avenant.

ARTICLE 14 : SUBSTITUTION

Les Opérateurs auront la faculté de se faire substituer librement, à titre gratuit, sous réserve de l'accord préalable de la Communauté Urbaine et/ou de la Commune.

Les Opérateurs devront informer la Communauté Urbaine et la Commune par courrier recommandé avec accusé de réception postal de la substitution intervenue

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Les Opérateurs s'engagent à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour leur acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Les Opérateurs et leurs substitués feront leur affaire de leurs rapports financiers, les acomptes versés par les Opérateurs restant acquis à la collectivité et s'imputant sur les sommes dues par le substitué.

Sauf substitution par une société de leur Groupe, les Opérateurs resteront garants du paiement des sommes exigible au titre du présent PUP.

ARTICLE 15 : TOLERANCES

Les parties conviennent que l'évolution des surfaces de plancher réalisées dans le cadre de l'opération de construction par rapport au programme prévisionnel précisé en préambule, dans la limite de 5 %, n'implique pas une révision du montant des participations éligibles.

ARTICLE 16 : LITIGES

Les litiges non réglés à l'amiable et qui pourraient naître de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution de la présente, seront soumis au Tribunal administratif de Versailles.

Fait à Aubergenville, le

En quatre exemplaires originaux

Signatures

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

Pour **ALTAREA COGEDIM IDF**,
Le Président,

Khaled ARAJI JATO

Pour la **Commune de Villennes-sur-Seine**,
Le Maire,

Mathieu LEBRETON

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

Jean-Pierre LAIGNEAU

Cécile ZAMMIT-POPESCU

Annexe n°1 : Plan de délimitation du périmètre de la convention.

