

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 20 JUIN 2024

Le Bureau communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 14/06/2024, s'est réuni à la salle Mozart - Bâtiment Autoneum, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL DU PROJET IMMOBILIER ILOT PAUL CODOS AVEC LA SAS POISSY CODOS LA COMMUNAUTE URBAINE ET LA COMMUNE DE POISSY : AVENANT N°1

<u>Date d'affichage de la convocation</u> 14/06/2024	<u>Date d'affichage de la délibération</u> 25/06/2024	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude
--	---	--

Etaient présents : 18

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, OLIVIER Sabine, DEVEZE Fabienne, GARAY François, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, PERRON Yann, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, 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) : 2

ARENOU Catherine a donné pouvoir à ZAMMIT-POPESCU Cécile
CHAMPAGNE Stéphan a donné pouvoir à PERRON Yann

Absent(s) non représenté(s) : 0

Absent(s) non excusé(s) : 4

FONTAINE Franck, BROUSSE Laurent, PEULVAST-BERGEAL Annette, AIT Eddie

20 POUR :

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, OLIVIER Sabine, DEVEZE Fabienne, GARAY François, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphan, PERRON Yann, 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 requalification d'un îlot vieillissant au cœur du centre-ville de Poissy, offre l'opportunité aux opérateurs du projet, à la commune de Poissy et à la Communauté urbaine, de réaliser un programme immobilier dense. Ce projet a pour objectifs de créer une offre de logements diversifiée, de pérenniser et développer l'offre commerciale, de maintenir l'activité associative in situ et sur le territoire communal et d'améliorer les espaces et les équipements publics.

La présente convention a pour périmètre les parcelles cadastrées AW n°59 en copropriété et AW n°243 d'une superficie totale de 5 723 m², classées en zone UAb du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil communautaire le 16 janvier 2020.

Le projet immobilier situé rue Paul Codos se développe sur 22 910 m² de surface de plancher (SDP), décomposés comme suit :

- 9 526 m² pour 139 logements familiaux en accession libre à la propriété ;
- 7 243 m² pour 120 hébergements en résidence seniors avec services (RSS) et locaux communs recevant du public ;
- 2 915 m² pour 95 hébergements en résidence coliving ;
- 2 055 m² pour l'association Saint-Louis, association sportive et culturelle historique de la commune de Poissy ;
- 1 171 m² pour des commerces en pieds d'immeubles ;

le tout édifié sur 2 niveaux de sous-sols à usage principal de stationnement automobile pour un total de 287 emplacements.

Le projet immobilier rend donc nécessaire plusieurs aménagements dont l'extension et le réaménagement du groupe scolaire Victor Hugo, ainsi que le réaménagement des abords de l'îlot permettant notamment le maintien d'espaces publics qualitatifs, l'accessibilité du stationnement en sous-sol, ainsi que la gestion de la collecte des déchets.

Dans ce contexte, les opérateurs du projet Akera développement et Interconstruction se sont rapprochés de la Communauté urbaine, maître d'ouvrage des équipements publics communautaires et de la commune de Poissy, maître d'ouvrage des équipements publics communaux, afin de conclure une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) prévue par l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme (CU).

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 dans le tableau ci-dessous :

Equipements publics	Descriptif des travaux	Coût global estimatif HT	Coût global estimatif TTC	Maîtrise d'ouvrage
Groupe scolaire Victor Hugo	Extension et réaménagement : <ul style="list-style-type: none">• construction de 3 classes• agrandissement du réfectoire	1 259 377 €	1 511 252 €	Commune de Poissy

Abords de l'îlot Paul Codos	Réaménagement des abords de l'îlot <ul style="list-style-type: none"> • réaménagement de l'actuelle impasse de la paix en voie pacifiée se raccordant au boulevard Devaux • agrandissement et reprise du trottoir du boulevard de la paix, au droit du projet, entre la rue Paul Codos et l'accès à l'impasse de la paix • agrandissement et reprise du trottoir de la rue Paul Codos, au droit du projet, entre le boulevard de la paix et le boulevard Devaux • reprise des abords du boulevard Devaux entre la rue Paul Codos et la future voie nouvelle • création d'un réseau de collecte d'eau pluviales de l'impasse de la paix au boulevard Gambetta 	715 292 €	858 344 €	Communauté urbaine
-----------------------------	---	-----------	-----------	--------------------

Le montant total de la participation versée par les opérateurs Akera développement et Interconstruction s'élève à 1 865 845 €.

Il se décompose comme suit :

- au bénéfice de la commune, pour 1 007 501 € correspondant à une participation de 80 % du coût global HT des travaux sous maîtrise d'ouvrage communale ;
- au bénéfice de la Communauté urbaine pour 858 344 € correspondant à une participation de 100 % du coût global TTC des travaux sous maîtrise d'ouvrage communautaire pour les abords de l'îlot Codos.

L'avancement opérationnel a mis en lumière la nécessité de réajuster les besoins en équipements publics liés au groupe scolaire Victor Hugo, définir un nouvel échéancier de versement de la participation au profit de la commune de Poissy et constater la substitution aux droits de la convention des opérateurs initiaux (Interconstruction et Akera Développement) au profit de la SAS POISSY CODOS.

Au vu de ces éléments, la convention PUP approuvée au Bureau communautaire du 2 février 2023, et signée par toutes les parties le 25 avril 2023 doit être modifiée notamment au niveau :

- des équipements sous maîtrise d'ouvrage communale / Groupe scolaire Victor Hugo pour un montant prévisionnel de 1 007 501 € dont le coût total sera supporté à 100 % par les opérateurs :
 - Construction de 2 classes supplémentaires (en lieu et places de 3 prévues initialement) ;
 - Réhabilitation du réfectoire de l'école ;
 - Réalisation d'un préau.
- de la modification du calendrier prévisionnel : fin de travaux au second semestre 2026 (initialement prévue au premier semestre 2026) ;
- des modalités de versement de la participation financière qui sont revues et seront versées comme suit :
 - 30 % à la notification du marché de maîtrise d'œuvre d'exécution relative aux travaux du groupe scolaire (printemps 2024) ;
 - 60 % à la notification des marchés de travaux (valant OS de démarrage) relatifs aux travaux du groupe scolaire (mi-2025)
 - 10 % six mois après la notification des marchés de travaux (valant OS de démarrage) (début 2026).
- des avenants et transferts de la convention du 25 avril 2023 avec la substitution en qualité d'opérateur des sociétés « AKERA DEVELOPPEMENT » et « INTERCONSTRUCTION » au profit de la « SAS POISSY CODOS », cette dernière s'engageant désormais au respect des engagements pris dans la convention et son avenant.

La modification, par avenant, de la convention du 25 avril 2023, est donc nécessaire.

Cette modification n'a pas d'incidence financière sur la réalisation des équipements publics de compétence communautaire, qui seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine.

Aussi, il est proposé aux membres du Bureau communautaire de bien vouloir autoriser la signature de l'avenant n°1 à la convention de PUP dans le cadre de la construction de l'îlot Codos.

L'avenant n°1 à la convention de PUP annexé à la présente délibération précise notamment aux articles suivants :

- Article 1. La description des équipements publics rendus nécessaires (réduction de l'extension du groupe scolaire à 2 classes en lieu et place des 3 prévues initialement).
- Article 2. Le calendrier des travaux : livraison de l'immeuble en juin 2026, des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage GPS&O en juin 2026, et groupe scolaire en août 2026.
- Article 3. Les opérateurs financeront 100 % des travaux de l'équipement scolaire, soit le montant total de leur participation initialement prévue de 1 007 501 €.
- Article 4. Transfert de l'arrêté de PC des Opérateurs « AKERA DEVELOPPEMENT » et « INTERCONSTRUCTION » au profit de la SAS POISSY CODOS. L'arrêté de transfert de cette autorisation d'urbanisme a été délivré le 14 avril 2023 sous le numéro PC 78498 22 Y0016 T01.

Au titre de la convention de PUP, la SAS POISSY CODOS s'engage au respect des engagements pris dans la convention et son avenant.

Il est donc proposé au Bureau communautaire :

- d'approuver l'avenant n°1 à la convention de PUP annexé entre la Communauté urbaine, la commune de Poissy, et l'opérateur du projet la SAS POISSY CODOS,
- d'autoriser le Président à signer l'avenant n°1 à la convention et tous les actes nécessaires à l'exécution du présent avenant,
- de rappeler que les mesures d'affichage et de publicité prévues à l'article R. 332-25-2 du code de l'urbanisme seront effectuées : mise à disposition du public du dossier au siège de la Communauté urbaine, affichage au siège de la Communauté urbaine et en mairie de Poissy de la mention de la signature de cette convention et du lieu de consultation du dossier, publication au recueil des actes administratifs de la Communauté urbaine.

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 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 communautaire n° CC_2022-01-20_04 du 20 janvier 2022 portant délégation du Conseil communautaire au Bureau communautaire,

VU le programme des constructions établi par les opérateurs Akera Développement et Interconstruction,

VU le programme des équipements publics rendus nécessaires par le projet poursuivi par les opérateurs Akera Développement et Interconstruction,

VU la délibération du Bureau communautaire n° BC_2023-02-02_09 du 2 février 2023 portant sur l'approbation de la convention de projet urbain partenarial,

VU la délibération du Conseil municipal de Poissy n° CM_20240505_13 du 6 mai 2024 portant sur l'approbation de l'avenant n°1 à la convention de projet urbain partenarial,

VU le projet d'avenant n°1 à la convention de projet urbain partenarial,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : APPROUVE l'avenant n°1 à la convention et le périmètre de projet urbain partenarial entre la Communauté urbaine, la commune de Poissy et l'opérateur la SAS POISSY CODOS.

ARTICLE 2 : AUTORISE le Président à signer ladite convention et tous les actes nécessaires à l'exécution du présent avenant.

ARTICLE 3 : 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 Poissy 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 : 25/06/2024

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 25/06/2024

Exécutoire le : 25/06/2024

(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 20 juin 2024

Le Président

ZAMMIT POPESCU Cécile