

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

ILOT PAUL CODOS

**Bd de la Paix, Impasse de la Paix
Bd Devaux, Rue Paul Codos**

POISSY

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

Madame le Maire de la Ville de Poissy, Madame Sandrine DOS SANTOS – Maire en exercice agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 12 décembre 2022,

D'UNE PART

La société **AKERA DEVELOPPEMENT, Société par actions simplifiés** au capital 100 000 Euros, dont le siège social est à SURESNES 92150 – 40, boulevard Henri Sellier, immatriculée au registre des commerces et des sociétés de Nanterre sous le numéro 482 259 256, elle-même représentée par son Président, Monsieur Jean François KERLO.

ET

La société **INTERCONSTRUCTION, Société à par action simplifiée** au capital 1 000 000 Euros, dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT 92100 – 28 Rue Escudier, immatriculée au registre des commerces et des sociétés de Nanterre sous le numéro 612 004051, elle-même représentée par son Directeur Général, Monsieur Gilles IMBERT.

Ci-après désignés ensemble « **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 de l'ILOT CODOS, tel que précisé ci-après.

La volonté conjugée de la ville de Poissy, de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise et des Opérateurs est de réaliser un programme innovant mixant locaux associatifs, logements, résidences de services et commerces avec pour objectifs de :

1. Maintenir et pérenniser l'activité associative in situ et sur le territoire communal :
 - Réinstaller dans des locaux neufs agrandis, sécurisés et mieux adaptés de l'Association La Saint Louis de Poissy
 - Construire à la charge des Opérateurs dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière un gymnase dédié à la pratique du Tennis de Table répondant aux normes internationales de compétition sur un terrain mis à disposition par la commune au sein du stade Marcel Cerdan au travers d'un bail à construction.
2. Créer une offre de logements diversifiée : résidence services seniors / résidence Coliving / logements familiaux.
3. Pérenniser et développer l'offre commerciale.
4. Améliorer les espaces et équipements :
 - Créer une voirie en lieu et place du commerce Picard réinstallé au sein du projet et améliorer les abords de l'îlot.
 - Augmenter la capacité d'accueil de l'école Victor Hugo situé à proximité immédiate du futur ensemble immobilier.

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 PLUI approuvé par lors du conseil communautaire du 16 janvier 2020.

Les Opérateurs ainsi que la Société d'Économie Mixte pour l'Attractivité de Poissy, par abréviation SEMAP, Société Anonyme d'Économie Mixte Locale au capital de 288 500 €, dont le siège social est à Poissy, 22 rue Gustave Eiffel, l'Espace Cristal Le Technoparc (78300), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles, sous le n°349 220 269 envisagent, au travers d'une SAS POISSY CODOS en cours de constitution, de réaliser sur ces parcelles un ensemble immobilier d'une SDP prévisionnelle de 22 910 m² (ci-après le « Projet ») à destination principale d'habitation, se décomposant en comme suit :

- 9 526 m² SDP pour 139 logements familiaux en accession libre à la propriété ;
- 7 243 m² SDP pour 120 hébergements en Résidence Senior avec Services (RSS) et locaux communes recevant du public ;
- 2 915 m² SDP pour 95 hébergements en Résidence Coliving,
- 2 055 m² SDP pour l'Association Saint-Louis, association sportive et culturelle historique de la ville de Poissy ;
- 1 171 m² SDP pour des commerces en pieds d'immeubles.

Edifié sur deux niveaux de sous-sol à usage de stationnement (287 emplacements), d'un gymnase et s'élevant sur huit niveaux maximums en superstructure (R+6 + attique), ce bâtiment s'inscrit dans un environnement urbain constitué en respectant l'épannelage progressif entre les constructions.

Ce projet induit les besoins en équipements publics suivants :

- D'une part et s'agissant des logements familiaux nouvellement créés, la réalisation de trois classes et annexes au sein du groupe scolaire Victor Hugo, situé en face du futur ensemble immobilier du fait de l'arrivée de nouveaux enfants en âge d'être scolarisés ;
- Et d'autre part des travaux de voirie structurants pour la création d'une nouvelle voie en lieu et place de l'actuelle Impasse de la Paix, qui débouchera sur le Boulevard Devaux ainsi que la reprise des aménagements publics au pourtour de l'îlot compte de la reconfiguration complète des différents accès à l'ensemble immobilier incompatible avec

les aménagements actuels, ainsi que les aménagements nécessaires liés à la collecte des déchets.

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 les « Opérateurs » 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 :

A la suite des études de définition des besoins et de définition du programme, les équipements induits par le projet immobilier sont les suivants :

Equipements sous maîtrise d'ouvrage communale / Groupe scolaire Victor Hugo :

- Construction de 3 classes supplémentaires
- Réalisation d'un préau
- Réhabilitation du réfectoire de l'école

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

- Création d'une nouvelle voie en lieu et place de l'actuelle Impasse de la Paix, qui ouvrira sur le Boulevard Devaux,
- Réaménagement des abords de l'Ilot Codos au droit de l'opération décrit en Préambule à savoir :
 - ✓ Agrandissement et reprise des abords du bd de la Paix entre la rue Paul Codos et la voie Nouvelle.
 - ✓ Agrandissement et reprise des abords de la rue Paul Codos entre le boulevard de la Paix et le boulevard Devaux.
 - ✓ Reprise des abords du boulevard Devaux entre la rue Paul Codos et la futur voie nouvelle

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, à la rentrée scolaire qui suit la livraison du programme immobilier soit Août 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.

	Début	Fin
Ensemble immobilier	Second semestre 2023	Second semestre 2025
Groupe scolaire Victor Hugo	Second semestre 2025	Premier semestre 2026
Voiries et abords	Second semestre 2025	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 Communauté Urbaine 100% du coût des équipements publics prévus à l'article 1, et à la ville de Poissy 80% du cout des équipements prévus dans le même article.

Equipements publics	Coût prévisionnel et estimatif HT	Part supportée par l'opération	Montant de la participation
Groupe scolaire Victor Hugo <ul style="list-style-type: none"> - Construction de 3 classes - Réalisation d'un préau - Réhabilitation et agrandissement du réfectoire 	1 259 377 € HT	80%	1 007 501 €
Espaces publics <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une nouvelle voie - Agrandissement et reprise des abords du bd de la Paix entre la rue Paul Codos et la voie Nouvelle. - Agrandissement et reprise des abords de la rue Paul Codos entre le boulevard de la Paix et le boulevard Devaux. - Reprise des abords du boulevard Devaux entre la rue Paul Codos et la futur voie nouvelle - Création d'un réseau de collecte EP 	858 344 € TTC	100%	858 344 € TTC
TOTAL			1 865 845 €

A. EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE VICTOR HUGO

Tenant compte des besoins induits en équipements scolaires, par la réalisation des 139 logements familiaux créés, la ville de Poissy percevra une participation de **1 007 501 €** correspondant à **80 %** du coût total de ladite extension estimée au total à **1 259 377 € HT** tout compris (honoraires techniques, mobiliers, assurances, frais financiers etc.).

Ce prix se décompose prévisionnellement de la façon suivante :

DESIGNATION	MONTANT € HT
Gros œuvre	284 865
Façade	19 250
Charpente-couverture	153 190
Menuiseries extérieures	76 600
Serrurerie	5 000
Menuiseries intérieures	19 000
Cloisons – doublage – faux plafonds	61 715
Peinture	14 180
Revêtements sols et murs	24 580
Lots techniques	195 375
Mobilier et équipements scolaires	45 800
Honoraires – frais divers - aléas	359 822
TOTAL	1 259 377

B. CREATION DE LA VOIE NOUVELLE DE DESSERTE, MISE EN COMPATIBILITE ET REFECTION DES AMENAGEMENTS PUBLICS SITUES AU POURTOUR DE L'ILOT CODOS

Le coût prévisionnel de réalisation des aménagements précisés ci-dessus est évalué à **858 344 € TTC**. La Communauté urbaine GPSEO percevra une participation des Opérateurs correspondant à 100% du cout prévisionnel TTC (compris honoraires techniques, mobiliers, assurances, frais financiers etc.).

DESIGNATION	MONTANT € HT
Prix généraux	21 000,00
Démolitions**	30 650,00
Terrassements	17 363,00
Voiries	195 835,00
Assainissement	54 050,00
Réseaux divers	93 068,00
Signalisation horizontale et verticale	4 825,00
Mobilier	113 510,00
Espace verts	44 020,00
Sous total aménagement	574 320,00
Canalisation imp. Paix Gambetta	75 000,00
Frais MOE/ MOA	52 984,55
Aléas 2%	12 986,41
TOTAL	715 291,46

Tva 20%	143 058,29
TOTAL TTC	858 343,76

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 communale

En cas de renchérissement du coût des travaux ci-dessus détaillés une révision de la participation sera déterminée sur la base du dossier général de décompte définitif visé par un expert nommé d'un commun accord entre la Ville et les Opérateurs.

Dans l'hypothèse où le montant ressortant dudit décompte serait supérieur au montant ci-dessus détaillé la différence incombera aux Opérateurs.

Dans l'hypothèse où le montant ressortant dudit décompte serait inférieur au montant ci-dessus détaillé la différence incombera à la Ville et sera donc versée aux Opérateurs.

La nomination de l'expert devra se faire dans un délai maximum de 6 mois après l'achèvement de l'ensemble immobilier de l'ilot Paul Codos tel que détaillé au Préambule des présentes à l'initiative de la plus diligente des parties. A défaut le prix mentionné ci-dessus sera réputé définitif et non révisable.

Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine

Dans l'hypothèse où les travaux d'aménagements nécessiteraient le dévoiement d'un réseau impliquant des surcoûts, les parties conviennent de se revoir pour arbitrer sur l'adaptation du projet ou le budget nécessaire au dévoiement desdits réseaux. Le surcoûts identifiés et validés conjointement incomberont aux Opérateurs.

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 Poissy est versée comme suit :
 - pour moitié à la Déclaration d'Ouverture de Chantier de l'ilot Codos ;
 - pour moitié 12 mois après la Déclaration d'Ouverture de Chantier de l'ilot Codos ;
2. La participation totale à la charge des Opérateurs revenant à la Communauté urbaine GPS&O est versée comme suit:
 - **20%** 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 coût des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Communauté urbaine **à la notification des marchés des travaux conclus par Communauté urbaine,**
 - **Le solde** de la fraction de la participation au coût des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Communauté urbaine **à la remise du procès-verbal de réception** des travaux sans réserve par 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 Poissy Place de la République, 78300 POISSY 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 Poissy Place de la République, 78300 POISSY et à la Communauté urbaine GPSEO – Immeuble AUTONEUM – Rue des Chevries – 78410 AUBERGENVILLE.

ARTICLE 9 : NON REALISATION DE L'OPERATION

La présente convention sera caduque, sans indemnité de part et d'autre, avec exonération de participation à la charge des « Opérateurs » 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. Dans ce cas, les dépenses afférentes à la réalisation des études préalables portant sur la réalisation des équipements publics, engagées, le cas échéant, par la Commune et la Communauté Urbaine leur seront intégralement remboursées sur présentation des factures des missions et devis correspondants.

ARTICLE 10 : 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 11 - 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 12 - 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 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.

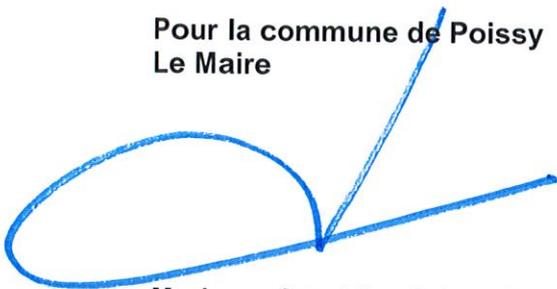
Fait à Aubergenville

Le 25 AVR. 2023

En 4 exemplaires originaux

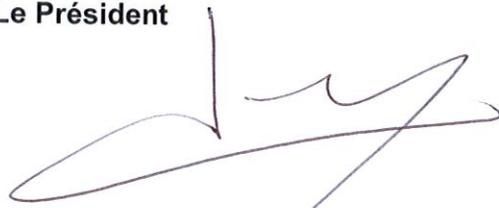
Signatures

Pour la commune de Poissy
Le Maire



Madame Sandrine DOS SANTOS

Pour la société AKERA DEVELOPPEMENT
Le Président



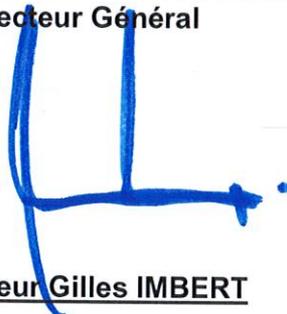
Monsieur Jean François KERLO

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



Cécile ZAMMIT-PORESCU

**Pour la société INTERCONSTRUCTION
Le Directeur Général**



Monsieur Gilles IMBERT

ANNEXES

Annexe 1 : localisation du projet et périmètre du PUP

Annexe 2 : plan masse du projet immobilier

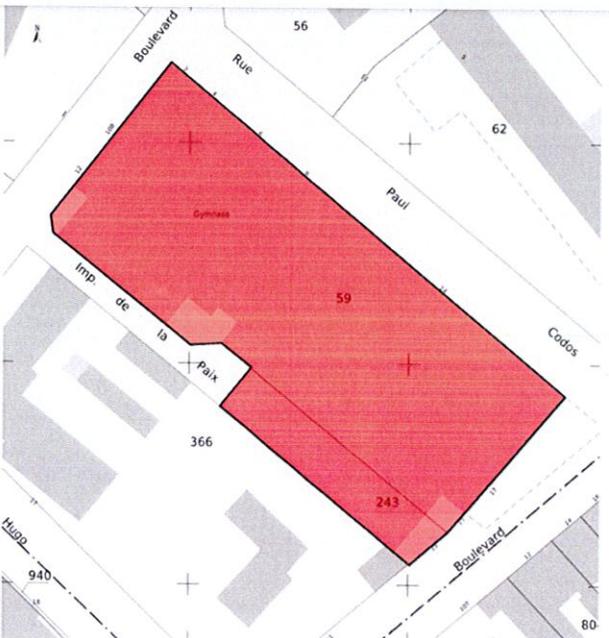
Annexe 3 : plan masse prévisionnel des espaces publics sous MO intercommunale

Annexe 4 : programme des équipements publics sous MO intercommunale

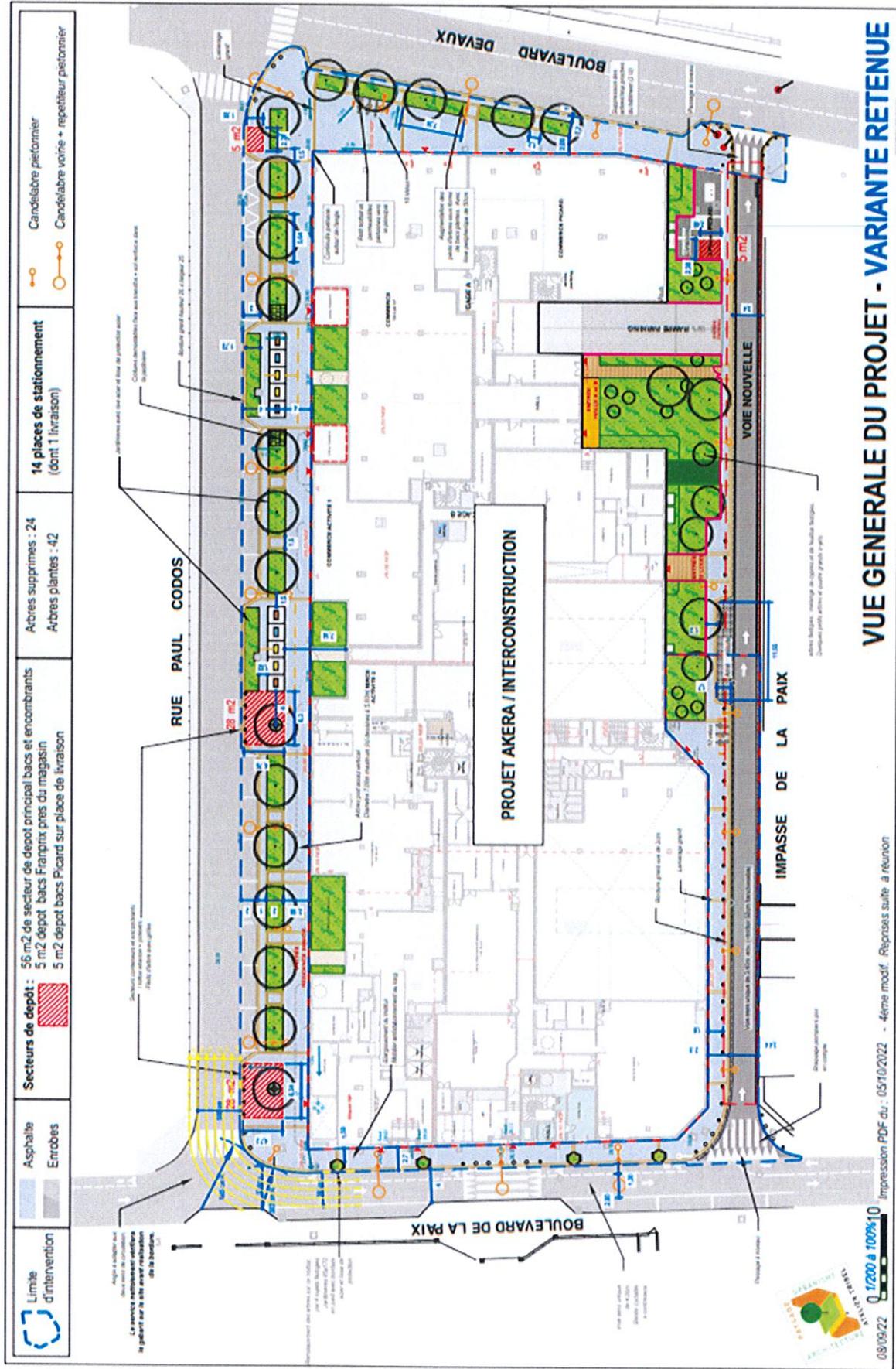
Annexe 5 : programme des équipements publics sous MO communale

Annexe 6 : calendrier prévisionnel de réalisation des travaux

ANNEXE 1 : LOCALISATION DU PROJET ET PERIMETRE DU PUP



ANNEXE 3 – PLAN MASSE PREVISIONNEL DES ESPACES PUBLICS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE INTERCOMMUNALE



ANNEXE 4 : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE INTERCOMMUNALE

TRAVAUX DE REAMENAGEMENT DES ABORDS DE L'ILOT CODOS

LOCALISATION	DESCRIPTION	NATURE DES TRAVAUX
Impasse de la Paix	Réfection de la voie existante	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voie à sens unique : 3,40 m + 0,50 m franchissable ▪ Reprise du profil de mur à mur : Profils « en toit » avec enrobé + pavage arasé sur les côtés ▪ idem pour le traitement arrêt minute ▪ Eclairage : mat résidentiel tous les 20 m ▪ Implantations d'un réseau de collecte d'eau pluviales jusqu'au bd Gambetta
Boulevard de la paix	Réaménagement des abords	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agrandissement du trottoir à 2,7 m de largeur ▪ Matériaux trottoir asphalte calpiné ▪ Suppression des arbres ▪ Renaturation avec 4 plants avec optimisation du pied d'arbre planté pour dégager le plus de place aux piétons
Rue Paul Codos	Réaménagement des abords	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agrandissement du trottoir 2,98 m : asphalte calpiné ▪ Suppression des arbres et renaturation : jardinières filantes avec arbres tiges : bordure granit avec lisse basse et grille (thermo laquage 7016 (gris anthracite) ▪ Suppression de 18 places de stationnement ▪ Réorganisation du stationnement : 14 places en longitudinal + 1 livraison (enrobé noir) ▪ Eclairage : modèle YOA (led) double crosse chaussée et piéton tous les 20 m ▪ Marquage au sol de 61 m² d'aires de collecte des déchets en porte à porte <p>HORS PUP</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 BAV fournis et posés par le promoteur
Boulevard Devaux	Réaménagement des abords	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réfection du trottoir : asphalte calpiné ▪ Jardinières filantes et arbres tiges avec une bordure granit 20 avec lisse basse et grille thermo laquage 7016 (gris anthracite)

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

EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE VICTOR HUGO

LOCALISATION	DESCRIPTION	NATURE DES TRAVAUX
	Construction de 3 classes supplémentaires	<ul style="list-style-type: none">Construction de 3 classes pour absorber le volume d'enfants engendré par le projet
	Réalisation d'un préau	
	Réhabilitation du réfectoire de l'école	<ul style="list-style-type: none">Agrandissement du réfectoire dans le préau existant pour satisfaire les nouveaux besoins en restauration scolaire
	Réhabilitation des sanitaires de l'école	

ANNEXE 6 : CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES TRAVAUX

CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES TRAVAUX

PROGRAMME IMMOBILIER

<i>Etudes</i>	
<i>Travaux</i>	2023
<i>Livraison</i>	2025

GROUPE SCOLAIRE

<i>Etudes</i>	2023
<i>Travaux</i>	2024-2025
<i>Livraison</i>	2026

ABORDS ILOT CODOS

<i>Etudes</i>	2024
<i>Travaux</i>	2025
<i>Livraison</i>	2025