

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

**25-27 Avenue de la Division du Général Leclerc
Rue de Champagne**

MANTES-LA-JOLIE

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,

Ci-après désignée « Communauté urbaine »

ET

Monsieur le Maire de la commune de Mantes-la-Jolie, Monsieur Raphaël COGNET – Maire en exercice agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 10/07/2024

Ci-après désignée « Commune »

ET

La Société **SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC** dont le siège social est situé au 1 rue André Voguet, 94200 IVRY-SUR-SEINE, représentée par Monsieur Clément GARITAN en qualité de Directeur Général.

Ci-après désignée « **SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC** »,

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 aux abords du 25-27 avenue de la division du Général Leclerc.

Le terrain d'une surface totale de 2044 m² se situe le long de l'avenue de la Division du Général Leclerc.

La société SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC envisage de réaliser un programme immobilier à destination de logements, représentant environ 4 130 m² de surface de plancher, soit 71 logements, répartis comme suit :

- 26 logements locatifs intermédiaires, hall B
- 45 logements accession, hall A

La présente convention a pour périmètre les parcelles cadastrées AE 203, AE 204, AE 205 conformément au plan joint en annexe. Ces parcelles sont classées en zone UBb du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil communautaire n° CC_2020-01-16_01 du 16 janvier 2020.

La commune de Mantes-la-Jolie est directement concernée par l'opération de construction projetée par la SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC au titre des équipements publics communaux rendus nécessaires par l'opération.

Précisément, le projet implique la réalisation de l'équipement public suivant :

- Equipement public sous maîtrise d'ouvrage communale : le réaménagement et l'extension de l'école maternelle Les Mimosas, située 14 rue de Champagne

C'est dans ce contexte que l'opérateur s'est rapproché de la Communauté urbaine - compétente en matière de PLUi - et de la commune de Mantes-la-Jolie, en tant que maîtrise d'ouvrage des équipements publics (école) afin de conclure la présente convention de projet urbain partenarial. 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 partiellement à charge de la SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC.

Par délibération du 10/07/2024, le conseil municipal de la ville de Mantes-la-Jolie a adopté les termes de la présente convention de projet urbain partenarial, dans le cadre de l'opération immobilière au 25-27 avenue de la Division du Général Leclerc et rue de Champagne.

Une seconde phase, située à proximité immédiate s'inscrira en continuité avec la réalisation d'environ 70 nouveaux logements. Une deuxième convention de PUP liée à la phase 2 sera déposée en amont du dépôt de permis de construire, pour un montant prévisionnel de 600.000€.

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

ARTICLE 1 DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES

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

Le réaménagement et l'extension de l'école maternelle est aujourd'hui rendue nécessaire afin de répondre à la saturation de l'école. La ville de Mantes la Jolie compte sur son territoire 20 écoles maternelles et 16 écoles élémentaires publiques accueillant plus de 2 500 élèves. Les classes arrivent à saturation. En outre, de nouvelles opérations immobilières, et notamment celle faisant l'objet du PUP, sont lancées dans le centre-ville et le quartier de la gare, attirant de ce fait de nouvelles populations et notamment des familles.

La ville de Mantes la Jolie projette aujourd'hui la reconstruction de l'école maternelle les Mimosas située au centre-ville afin d'anticiper l'évolution de la demande et répondre au besoin de modernisation des locaux. La Ville souhaite donc à terme ouvrir 3 nouvelles salles de classes par rapport aux 5 classes existantes. Les espaces annexes nécessaires (espace de restauration, dortoirs, espace motricité, ...) seront dimensionnés par rapport à ces 8 classes, pour une capacité de 256 élèves maximum (32 enfants par classes).

Le programme de réaménagement – extension de l'école maternelle est le suivant :

Espaces	Cap totale	Nbre	SU m ²	SU Total m ²
Entrée - Accueil		1	40	40
Vestiaires				pm
Salle de classe	256	8	60	480
Salle de repos - dortoirs		2	40	80
Espace motricité		1	140	140
Salle périscolaire		1	60	60
Salle de propreté / sanitaires		2	38	75
Stockage		1	15	15
Bureau direction	1	1	12	12
Salle enseignants	8	1	15	15
Salle ATSEM	7-8	1	15	15
Sanitaires adultes		2	3,5	7
Salle à manger		1	110	110
Office réchauffage	110	1	35	35
			TOTAL SU	1 084
			<i>Coeff SDO</i>	<i>1,35</i>
			SDO	1 463
ESPACES EXTERIEURS				
Préau		1	150	pm
Cour de récréation		1	1 100	1 100
Stockage jeux d'extérieur		1	5	5
Parvis				pm
			TOTAL EXT	1 105

ARTICLE 2 CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION

Planning prévisionnel pour le réaménagement – extension de l'école maternelle :

- Actualisation des études de programmation : de juillet à décembre 2024

- Conception / Etude de maitrise d'œuvre : de janvier 2025 à janvier 2026
- Autorisation d'urbanisme : février 2027
- Réalisation / Marchés travaux : avril 2027
- Réception / Aménagement mobilier / Mise en service : août 2029

Planning prévisionnel pour la réalisation du programme immobilier porté par la SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC :

- Obtention du permis de construire : Janvier 2025 (prévisionnel)
- Démarrage chantier : Septembre 2025 (prévisionnel)
- Livraison : 3T 2027 (prévisionnel)

	DEBUT	FIN
Ensemble immobilier Secteur Division Leclerc	Septembre 2025	3 ^{ème} Trimestre 2027
Ecole maternelle Les Mimosas	Août 2027	Août 2029

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

Le montant total de la participation totale à la charge de la SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC revenant exclusivement à la Commune est de **600.000€**, correspondant à 12,6% du coût prévisionnel et estimatif hors taxe (HT), et précisé dans le tableau ci-dessous :

Equipements publics	Coût prévisionnel et estimatif € HT	Coût prévisionnel et estimatif € TTC	Part supportée par l'Opérateur	Montant de la participation
Ecole Maternelle Les Mimosas Réaménagement et extension de l'école	4 775 417,04 € HT	5730500,5€	12,6%HT	600.000 €

maternelle avec création de 8 classes				
TOTAL				600 000 €

Tenant compte des besoins induits en équipements scolaires, par la réalisation de 71 logements en phase 1, la ville de Mantes-la-Jolie percevra une participation de 600.000 €, soit six cent mille euros, correspondant à 12,6% du coût total HT des travaux de réaménagement et d'extension réalisés sur l'école maternelle estimés au total à 4 775 417,04 € HT tout compris (honoraires techniques, mobiliers, assurances, frais financiers etc.), soit quatre millions sept-cent soixante-quinze mille quatre-cent dix-sept euros et 4 centimes hors taxes.

Ce prix se décompose de la façon suivante :

**ESTIMATION PROJET DE RECONSTRUCTION D'UN EQUIPEMENT SCOLAIRE
ECOLE LES MIMOSAS**

Prestations d'études / Frais divers	Coût HT	Ratio/ enveloppe
Programmiste / AMO	30 651,00 €	0,6%
MOE - OPC	357 500,00 €	11,0%
Diagnostics divers (géomètre, géotechnicien etc.)	61 000,00 €	1,3%
BC - CSPS - CSSI	95 000,00 €	2,0%
Actualisation des prix et aléas phase étude (4%)	184 266,04 €	3,9%
Sous total Etude / frais divers	728 417,04 €	15,3%

Travaux	Coût HT	Ratio
Travaux de désamiantage déconstruction & construction (marchés travaux)	3 250 000,00 €	68,1%
Ascenseur	65 000,00 €	1,4%
Cours de récréation	132 000,00 €	2,8%
Provisoire pendant les travaux	600 000,00 €	
Sous total Travaux	4 047 000,00 €	84,7%

Total Toute dépense comprise	4 775 417,04
-------------------------------------	---------------------

<i>coût construction TDC (ht) en €/m²</i>	<i>3 268,59</i>
--	-----------------

ARTICLE 4 MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION

La SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge.

Les modalités de ce versement sont définies comme suit :

- 50% à l'ouverture du chantier (DROC) de la tranche 1 de la SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC
- 50% à la livraison de l'opération (DAACT) de la tranche 1 de la SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC

ARTICLE 5 PERIMETRE DE LA CONVENTION

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention.

ARTICLE 6 EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter du jour d'affichage en Mairie de Mantes-la-Jolie et au siège de la Communauté urbaine GPSEO – Immeuble AUTONEUM – Rue des Chevries – 78410 AUBERGENVILLE, de la date de signature de la présente convention.

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 Communauté urbaine et en Commune. La preuve de l'affichage incombe à la Communauté urbaine et à la Commune qui en délivrent certificat établi respectivement par le Président et le Maire.

ARTICLE 8 CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est consentie sous les conditions suspensives suivantes stipulées au profit de la SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC :

Obtention permis de construire

ARTICLE 9 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 de la SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC. 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 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.

Si la SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION entend transférer à un tiers la (es) autorisation(s) d'urbanisme obtenue(s) au titre de l'opération de construction décrite en préambule, l'intégralité de ses engagements seront repris par son substitué par la conclusion préalable d'un avenant de transfert à 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 la SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION.

ARTICLE 11 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 la SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC si, de son initiative l'opération de construction présentée en préambule était abandonnée.

La SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC s'engage 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 leur seront intégralement remboursées sur présentation des factures des missions et devis correspondants.

ARTICLE 12 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**, en **trois** exemplaires originaux, le

Pour la Communauté Urbaine, **le Président Cécile ZAMMIT-POPESCU**

Pour la Commune de Mantes-la-Jolie, **le Maire Raphaël COGNET**

Pour la SCCV MANTES LA JOLIE 27 DIVISION LECLERC, **le Directeur Général Clément GARITAN**

.

ANNEXES

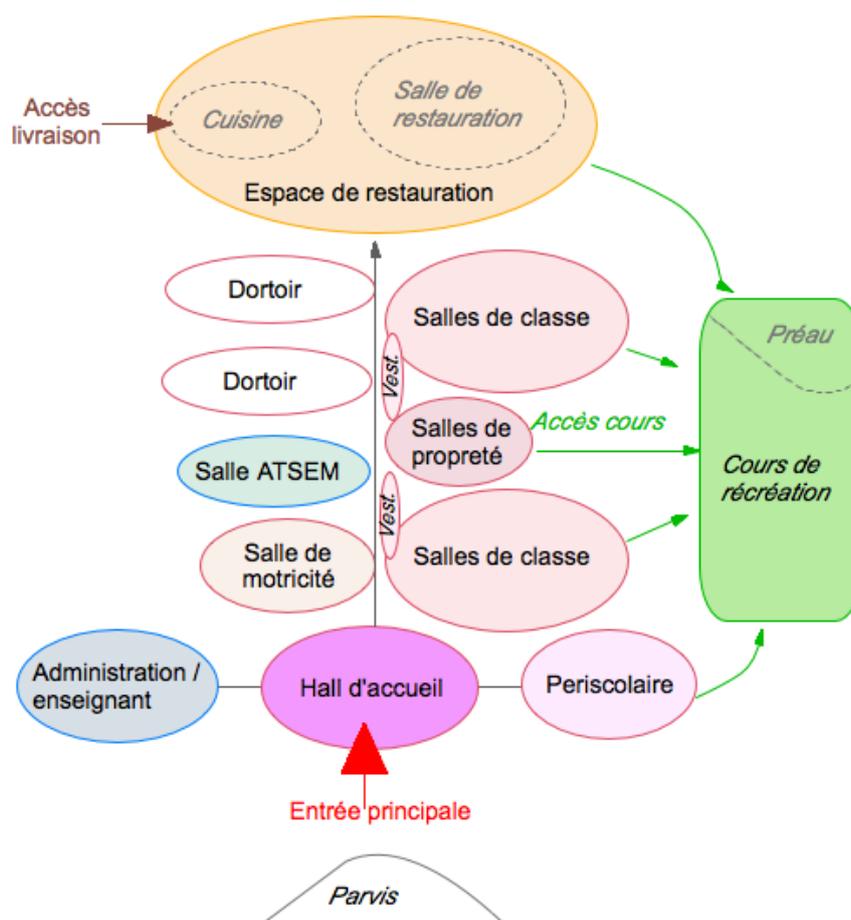
Annexe 1 : localisation du projet immobilier

Département : YVELINES	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : VERSAILLES - Accueil et délivrance de documents ouvert du lundi au vendredi 8h30/12h30 78015 78015 VERSAILLES CEDEX tél. 01.30.97.43.00 - fax 01.30.97.45.76 sdif.yvelines@dgifp.finances.gouv.fr
Commune : MANTES-LA-JOLIE		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Section : AE Feuille : 000 AE 01		
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/650		
Date d'édition : 28/05/2024 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		



Annexe 4 : programme des équipements publics sous MO communale

Espaces	Cap totale	Nbre	SU m ²	SU Total m ²
Entrée - Accueil		1	40	40
Vestiaires				pm
Salle de classe	256	8	60	480
Salle de repos - dortoirs		2	40	80
Espace motricité		1	140	140
Salle périscolaire		1	60	60
Salle de propreté / sanitaires		2	38	75
Stockage		1	15	15
Bureau direction	1	1	12	12
Salle enseignants	8	1	15	15
Salle ATSEM	7-8	1	15	15
Sanitaires adultes		2	3,5	7
Salle à manger		1	110	110
Office réchauffage	110	1	35	35
			TOTAL SU	1 084
			<i>Coeff SDO</i>	<i>1,35</i>
			SDO	1 463
ESPACES EXTERIEURS				
Préau		1	150	pm
Cour de récréation		1	1 100	1 100
Stockage jeux d'extérieur		1	5	5
Parvis				pm
			TOTAL EXT	1 105



Annexe 5 : Visuel de l'école Mimosas

