

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

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

SECTEUR BELVEDERE

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

ROSNY-SUR-SEINE

ENTRE :

Madame le Président de la Communauté Urbaine GPS&O, Madame Cécile ZAMMIT- POPESCU
Président en exercice habilité à cet effet par délibération du Conseil communautaire en date du 5 décembre 2024, domiciliée Immeuble Autoneum Rue des Chevries 78410 AUBERGENVILLE,

ET

Monsieur le Maire de la Ville de Rosny-sur-Seine, Monsieur Pierre-Yves DUMOULIN – Maire
en exercice agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 25 mai 2020, transmise au Préfet du département le 27 mai 2020, domicilié 64 rue Nationale 78710 Rosny-sur-Seine,

D'UNE PART

La Société GREEN CITY IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 117 648 euros, dont le siège est à TOULOUSE (31000), 2 Esplanade Compans Caffarelli, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 531 272 920,

Représentée par son Président la Société GREENCITY IMMOBILIER HOLDING, société par action simplifiée au capital de 87 509 090 euros, dont le siège est à PARIS (75012), 83 Rue de Bercy, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 901 891 044,

Elle-même représentée par son Président Monsieur Stéphane AUBAY,

Ci-après désigné « **l'Opérateur** »,

D'AUTRE PART

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

PREAMBULE

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

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

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

La présente convention a pour périmètre les parcelles cadastrées D n°1299, D n°343 et D n°694 au nord et D n°490, D n°1294 et D n°1296 au sud d'une superficie totale de 8092 m², classées en zones UAc (côté nord) et Uda (côté sud) du PLUi approuvé lors du conseil communautaire de GPS&O du 16 janvier 2020.

L'opérateur envisage de réaliser sur ces parcelles un ensemble immobilier de 97 logements, d'une SDP prévisionnelle d'environ 6000m² à destination principale d'habitation, se décomposant comme suit :

- Ilot nord : 3007 m² SDP pour 53 logements (51 logements collectifs + 2 logements réhabilités) accessibles par la rue Jules de Saint Michel, le tout édifié sur un niveau de sous-sol à usage principal de stationnement automobile pour un total de 64 emplacements.
- Ilot sud : 2798 m² SDP pour 44 logements accessibles par la rue du Midi et une voie interne, le tout composé de 44 places de stationnement en surface au rez-de-chaussée.
 - 30 logements sociaux collectifs
 - 6 logements intermédiaires
 - 8 maisons en accessions ou en intermédiaires

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

Ce projet induit les besoins en équipements publics suivants :

- D'une part et s'agissant des 97 logements nouvellement créés, l'extension et le réaménagement du groupe scolaire Les Baronnes,
- Et d'autre part des travaux de voirie visant la réfection et l'aménagement de la ruelle des Plaideurs ainsi que la réalisation d'accroches qualitatives avec la rue Jules de Saint Michel au nord et la rue du Midi au sud.

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

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

Convention de Projet Urbain Partenarial Secteur Belvédère Rosny-sur-Seine

ARTICLE 1 : DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 : CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION

Equipements sous maîtrise d'ouvrage communale

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

Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine

La Communauté urbaine s'engage à achever les équipements publics visés à l'article 1, fin 2027.

	DEBUT	FIN
Ensemble immobilier Secteur Belvédère	Fin premier semestre 2025	Second semestre 2027
Groupe scolaire Les Baronnes	Premier trimestre 2023	Début du premier trimestre 2026
Voiries et abords	Études : second semestre 2025	Livraison fin second semestre 2027

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

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

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

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

Tenant compte des besoins induits en équipements scolaires, par la réalisation des 97 logements, la ville de Rosny-sur-Seine percevra une participation de **304 725 €**, soit trois cent quatre mille sept cent vingt-cinq euros, correspondant à **21%** du coût total HT des travaux de réaménagement et d'extension réalisés sur l'école maternelle du groupe scolaire estimés au total à **1 429 044 € HT** tout compris (honoraires techniques, mobiliers, assurances, frais financiers etc.), soit un million quatre cent vingt-neuf mille quarante-quatre euros hors taxes.

Ce prix se décompose de la façon suivante :

Réaménagement et extension de l'école maternelle des Baronnes avec création d'une classe

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

B. REFECTON DES AMENAGEMENTS PUBLICS SITUES AUX ABORDS DU SECTEUR BELVEDERE

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

N : Aménagements NORD / rue Jules de Saint-Michel

Montant H.T.

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

Montant total HT 39 545,00 €

Révisions indice de PU (15%) 45 476,75 €

Montant total HT avec aléas (7%) 48 660,12 €

Montant total T.T.C. 58 392,15 €

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

Montant
H.T.

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

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

Ne sont pas compris les frais de maîtrise d'œuvre et d'investigations préalables (géomètre, géolocalisation des réseaux, etc.).

REEXAMEN DE LA PARTICIPATION

Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine

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

ARTICLE 4 : MODALITES DU VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

L'Opérateur s'engage 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 de l'Opérateur revenant à la Commune de Rosny-sur-Seine est versée comme suit :
 - pour moitié, à la Déclaration d'Ouverture de Chantier du secteur Belvédère ;
 - pour moitié, 12 mois après la Déclaration d'Ouverture de Chantier secteur Belvédère ;
2. La participation totale à la charge de l'Opérateur revenant à la Communauté urbaine GPSEO est versée comme suit:
 - **30%** de la fraction de la participation au coût des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine **à l'engagement des études préalables au cours du second semestre 2025.**
 - **70%** de la fraction de la participation au cout des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine **à la notification des marchés des travaux conclus par la Communauté urbaine,**

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

ARTICLE 5 : PERIMETRE DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 6 : EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

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

ARTICLE 7 : FORMALITES ET CARACTERE EXECUTOIRE DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 8 : NON REALISATION DE L'OPERATION

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

L'« Opérateur » s'engage à porter, à la connaissance des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, toute décision de renonciation de l'opération.

ARTICLE 9 : AVENANTS ET TRANSFERTS

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

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

ARTICLE 10 : CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

ARTICLE 11 : SUIVI DE LA CONVENTION ET MODIFICATION

Il est institué un comité de coordination, composé d'au moins un représentant de la Communauté urbaine, de la Commune et de l'Opérateur. 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 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 Rosny-sur-Seine, **le Maire Pierre-Yves DUMOULIN**

Pour la société GREEN CITY IMMOBILIER, SAS GREEN CITY IMMOBILIER HOLDING,
représentée par **Stéphane AUBAY**,

ANNEXES

Annexe 1 : localisation du projet et périmètre du PUP

Annexe 2 : plan masse du projet immobilier

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

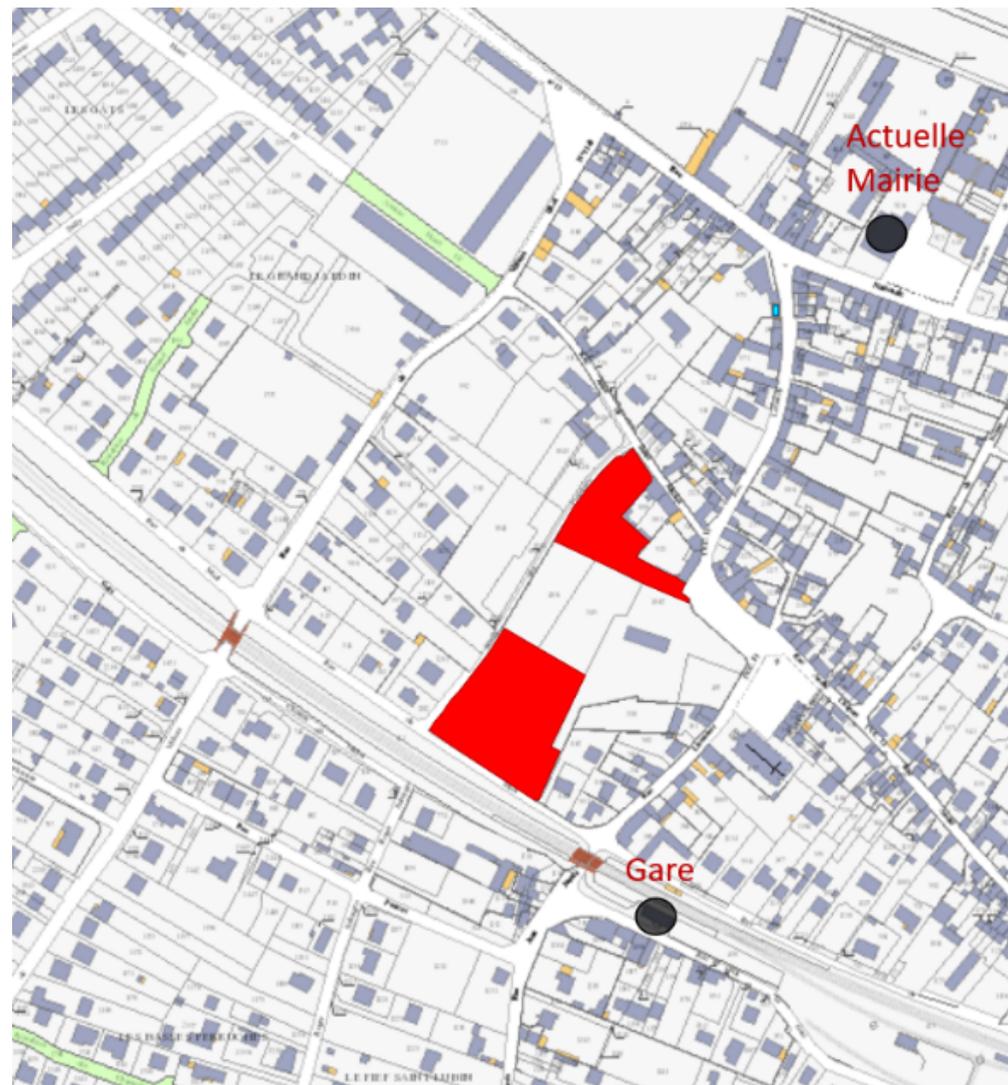
Annexe 4 : programme des équipements publics sous MO communautaire

Annexe 5 : programme des équipements publics sous MO communale

Annexe 6 : calendrier prévisionnel de réalisation des travaux

Annexe 7 : visuels du projet

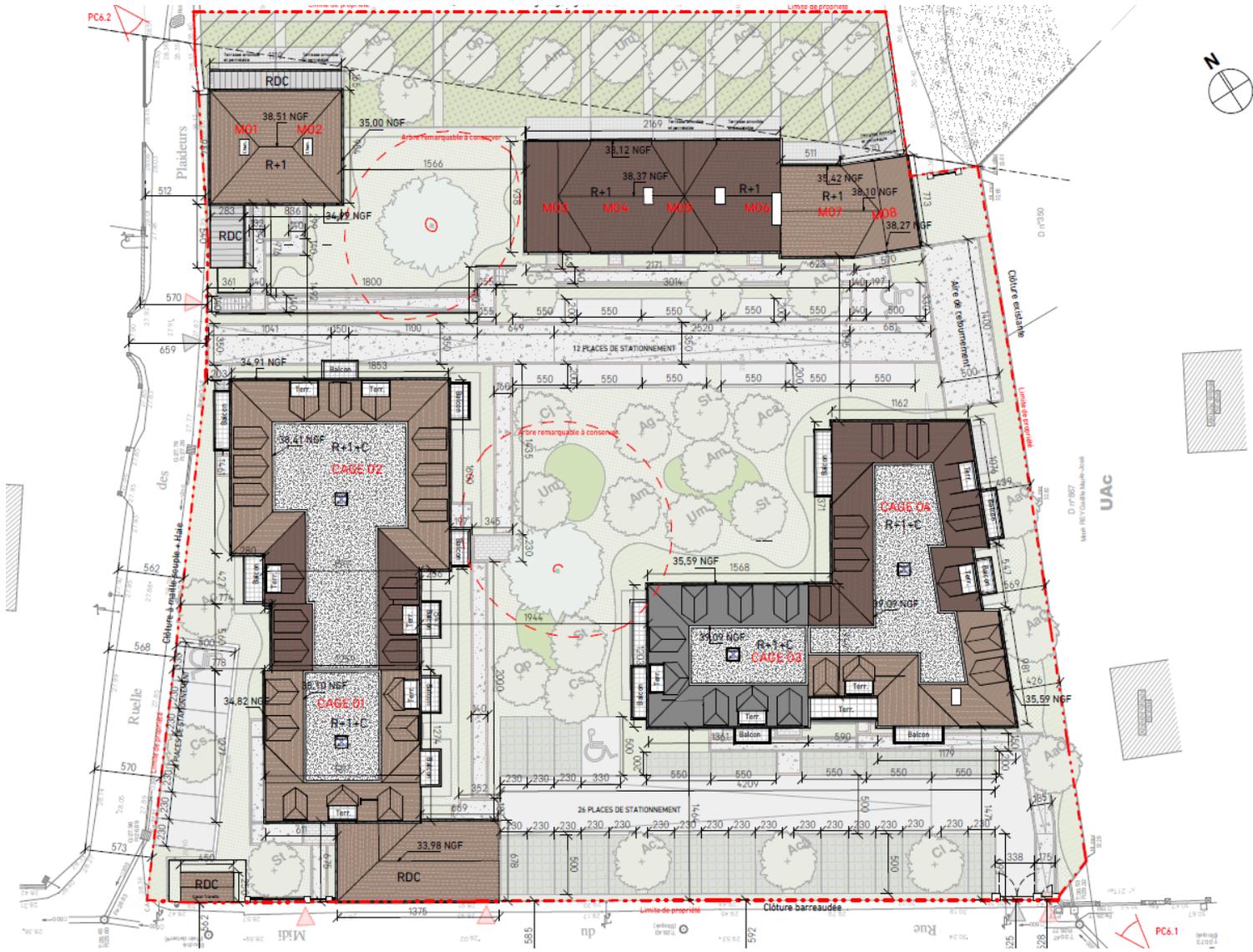
ANNEXE 1 : LOCALISATION DU PROJET PERIMETRE DU PUP



ANNEXE 2 : PLAN MASSE DU PROJET IMMOBILIER



PLAN DE MASSE DU PC NORD



Convention de Projet Urbain Partenarial Secteur Belvédère Rosny-sur-Seine

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

LOCALISATION DES AMENAGEMENTS (hors enfouissement)



N: Aménagements NORD/ rue Jules de Saint Michel

N1 = Réfection de voirie et revêtement qualitatif

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

S1 = Réfection de voirie

S2 = Aménagements semi-qualitatifs

S3 = Sécurisation piétonne

ANNEXE 4 : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS SOUS MO COMMUNAUTAIRE

N : Aménagements NORD / rue Jules de Saint-Michel

Montant H.T.

ETUDES D'EXECUTION ET MESURES PREALABLES	400,00 €
INSTALLATIONS	10 200,00 €
DEMOLITION - TERRASSEMENTS	5 675,00 €
MATERIAUX - STRUCTURES - divers revêtements	7 580,00 €
PAVES ET DALLES	11 665,00 €
Mise à niveau d'ouvrages (émergences liées à des réseaux)	1 525,00 €
Forfait signalisation	2 500,00 €
Montant total HT	39 545,00 €
Révisions indice de PU (15%)	45 476,75 €
Montant total HT avec aléas (7%)	48 660,12 €
Montant total T.T.C.	58 392,15 €

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

Montant H.T.

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

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

Réaménagement et extension de l'école maternelle des Baronnes avec création d'une classe

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

ANNEXE 6 : CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES TRAVAUX

	DEBUT	FIN
Ensemble immobilier Secteur Belvédère	Fin premier semestre 2025	Second semestre 2027
Groupe scolaire Les Baronnes	Premier trimestre 2023	Début du premier trimestre 2026
Voiries et abords	Etudes : second semestre 2025	Livraison fin second semestre 2027

ANNEXE 7 : VISUELS DU PROJET



Elévation ilot nord depuis la rue Jules de Saint Michel



Elévation ilot nord vue du parc

VISUELS PC NORD



Elévation ilot sud vue depuis la rue du midi



Elévation ilot sud depuis la ruelle des plaideurs

VISUELS PC SUD