



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2022

DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

15

OBJET : SIGNATURE DE L'AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
DANS LE CADRE DE LA CONSTRUCTION DU QUARTIER MAURICE CLERC

DELIBERATION APPROUVEE PAR	36 VOIX POUR	Voix-contre	A l'unanimité
	3 ABSTENTIONS (Mme MARTIN, M MASSIAUX, M LOYER)	Non-participation au vote	

Annexe : Avenant n° 1 à la convention de Projet Urbain Partenarial dans le cadre de la construction du quartier Maurice Clerc

L'An deux mille vingt-deux le à h
Le Conseil municipal, dûment convoqué par Mme le Maire le
s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M

Présents : MM.

Absents et excusés : MM.

Absents : MM.

Secrétaire : M.

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MADAME LE MAIRE

Madame le Maire rappelle que, situé au sud-ouest de la commune de Poissy, le site Maurice Clerc, d'une surface de 4,2 hectares, a accueilli pendant plusieurs décennies les activités sportives et culturelles dédiées aux salariés du groupe Peugeot Citroën Automobiles (PSA).

La construction par le groupe PSA de nouveaux équipements sportifs sur un emplacement plus proche de ses activités, a ouvert la voie au réaménagement du site.

A l'issue d'une consultation d'opérateurs privés lancée par le groupe PSA, en concertation avec la commune de Poissy, le groupement NEXITY/CITALLIOS a été retenu sur la base d'un projet urbain et immobilier conçu à l'échelle du site.

Le projet prévoit au total le développement de 40 015 m² de surface de plancher dont :

- 7 775 m² affectés à une résidence services seniors comptant 120 logements,
- 31 610 m² affectés au logement en accession, soit 450 logements environ,
- 630 m² dédiés au commerce et aux services.

Ce projet, de par sa taille et la programmation envisagée, engendre des besoins en matière d'équipement public scolaire et de desserte routière.

Dans ce contexte, le Conseil communautaire a décidé de créer, par délibération du 4 juillet 2018, un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) au titre de l'article L. 332-11-3 II du Code de l'urbanisme, afin que les équipements rendus nécessaires par le projet immobilier soient financés par l'ensemble des constructeurs des programmes immobiliers le composant.

L'ensemble de ces éléments ont été repris et régularisés dans le cadre de trois conventions de PUP correspondant aux différents porteurs des phases opérationnelles du projet, parmi lesquelles une convention a été conclue entre la communauté urbaine, la commune et la SAS Poissy Maurice Clerc le 13 février 2020.

Au titre de cette convention, le constructeur participe financièrement à la construction d'un groupe scolaire, dénommé « Robert Fournier », et aux travaux de requalification de la voirie communautaire.

L'avancement opérationnel ainsi qu'une nouvelle étude ont mis en lumière une évolution du coût des travaux d'extension du groupe scolaire municipal Robert Fournier, engendré par le projet, ainsi que l'adaptation des délais de réalisation des équipements publics objets du PUP.

Au vu de ces éléments, la convention de PUP du 13 février 2020 doit être modifiée, notamment au motif que le coût hors taxe afférent aux travaux d'extension du groupe scolaire est revu à la hausse.

De ce fait, le montant de la participation financière de la Société à la construction de cet équipement public communal doit être révisé.

En effet, les travaux d'extension du groupe scolaire Robert Fournier et d'agrandissement de l'office existant et les travaux d'extension du centre de loisirs Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant sont arrêtés aux sommes de 4 800 000 € HT et 725 00 € HT. Les délais de réalisation du cet équipement font également l'objet d'une adaptation.

La modification, par avenant, de la convention du 13 janvier 2020, 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 Conseil municipal de bien vouloir autoriser la signature de l'avenant n° 1 à la convention de Projet Urbain Partenarial dans le cadre de la construction du quartier Maurice Clerc.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3, L. 332-11-4 et R. 332-25-1 et suivants,

Vu la délibération n° 6 du 4 juin 2018 portant Projet Urbain Partenarial Centre Maurice Clerc,

Considérant que la réalisation du quartier Maurice Clerc nécessite la modification des équipements existants et la réalisation de nouveaux aménagements pour desservir les futures constructions,

Considérant que dans le cadre de la construction du quartier Maurice Clerc, un Projet Urbain Partenarial a été conclu entre la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, la SAS Poissy Maurice Clerc, société civile immobilière de construction vente et la commune de Poissy,

Considérant que ces équipements sont pour partie de compétence communale, en ce qui concerne l'accueil des enfants, et pour partie de compétence communautaire, pour la réalisation des voiries,

Considérant que l'avancement opérationnel du projet ainsi qu'une nouvelle étude ont mis en lumière une évolution des besoins engendrés par le projet, ainsi que l'adaptation des délais de réalisation des équipements,

Considérant que ces évolutions doivent être actées par un avenant n° 1 à la convention de Projet Urbain Partenarial dans le cadre de la construction du quartier Maurice Clerc,

LE CONSEIL,

Vu le rapport,

Vu le projet de d'avenant au Projet Urbain Partenarial,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1^{er} :

D'adopter les termes de l'avenant n° 1 à la convention de Projet Urbain Partenarial dans le cadre de la construction du quartier Maurice Clerc.

Article 2 :

D'autoriser Madame le Maire, ou son représentant, à signer ledit avenant avec la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et la SAS Poissy Maurice Clerc, Société civile immobilière de construction vente.

Article 3 :

Dit que les recettes seront versées au budget.

Article 4 :

De donner pouvoirs à Madame le Maire pour exécuter la présente délibération.

Le Maire,
Vice-Présidente de la Communauté Urbaine
Grand Paris Seine et Oise,
Conseillère régionale d'Île-de-France,



Sandrine BERNO DOS SANTOS

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20220926-CM_20220926_15-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2022

**Avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial
« SAS Poissy Maurice Clerc » du 13 février 2020**

ENTRE :

La « **SAS Poissy Maurice Clerc** », Société civile immobilière de construction vente au capital de mille euros ; dont le siège social est au 25, allée Vauban 59 110 La Madeleine, identifiée au SIREN sous le numéro 829 155 175 00013, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole, représentée par la Société NEXITY REGION en qualité de gérant,

Ci-après désignée par « la SAS Poissy Maurice Clerc » ou « la Société » D'une part

ET

La **Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise** représentée par son président habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire en date du

Ci-après désignée par « la Communauté Urbaine » De deuxième part

ET

La **Commune de Poissy** représentée par son Maire Madame Sandrine BERNO DOS SANTOS habilitée à cet effet par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2022,

Ci-après désignée par « la Commune » De troisième part

PREAMBULE :

Situé au sud-ouest de la commune de Poissy, le site Maurice Clerc, d'une surface de 4,2 hectares, a accueilli pendant plusieurs décennies les activités sportives et culturelles dédiées aux salariés du groupe Peugeot Citroën Automobiles (PSA). La construction par le groupe PSA de nouveaux équipements sportifs sur un emplacement plus proche de ses activités, a ouvert la voie au réaménagement du site.

A l'issue d'une consultation d'opérateurs privés lancée par le groupe PSA, en concertation avec la commune de Poissy, le groupement NEXITY/CITALLIOS a été retenu sur la base d'un projet urbain et immobilier conçu à l'échelle du site. Le groupement a par la suite constitué la SAS Poissy Maurice Clerc, qui s'est portée acquéreur de l'ensemble du terrain.

Sur la parcelle cadastrée AK13, le projet prévoit au total le développement de 40 015 m² de surface de plancher dont :

- 7 775 m² affectés à une résidence services seniors comptant 120 logements,
- 31 610 m² affectés au logement en accession soit 450 logements environ,

- 630 m² dédiés au commerce et aux services.

Ce projet, du fait de sa taille et de la programmation envisagée, engendre des besoins en matière d'équipement public scolaire et de desserte routière.

Dans ce contexte, le Conseil Communautaire a décidé de créer un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) en application des dispositions de l'article L. 332-11-3 II du Code de l'urbanisme, afin que les équipements rendus nécessaires par le projet immobilier soient financés par l'ensemble des constructeurs des programmes immobiliers le composant.

L'ensemble de ces éléments a été repris et régularisés dans le cadre de trois conventions de PUP, correspondant aux différents porteurs des phases opérationnelles du projet, à savoir :

- la convention entre la Communauté urbaine et la SCCV Poissy parc des Aubiers du 22 mars 2019 ;
- la convention entre la Communauté urbaine et la SCCV Poissy Migneaux en date du 7 février 2019 ;
- la convention entre la Communauté urbaine et la SAS Poissy Maurice Clerc en date du 13 février 2020.

La participation financière à la réalisation des équipements publics pour chacune des trois Sociétés, signataires avec la Communauté urbaine d'une convention de PUP, se présentait dans la convention de PUP du 13 février 2020 conclue entre la Communauté urbaine et la Société (ci-après la « Convention ») comme suit :

Equipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Coût estimatif en € HT	Part imputable au projet immobilier global	Part imputable à la SCCV Poissy parc des Aubiers	Part imputable à la SCCV Poissy Migneaux	Part imputable à la SAS Poissy Maurice Clerc
Travaux de requalification d'un tronçon de la rue de Migneaux	Communauté Urbaine	1 060 000 €	29,55 % Soit 313 250 €	19,3 % Soit 60 666 €	21,9% Soit 68 631 €	58,8% Soit 183 953 €
Travaux d'extension du groupe scolaire Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant	Commune de Poissy	2 900 000 €	100 % Soit 2 900 000 €	0%	25,7% Soit 745 300 €	74,3% Soit 2 154 700 €
Travaux d'extension du Centre de loisirs Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant	Commune de Poissy	725 000 €	100 % Soit 725 000 €	0%	25% Soit 181 250 €	75% Soit 543 750 €
Total en € HT		4 685 000 €	3 938 250 €	60 666 €	995 181 €	2 882 403 €

L'avancement opérationnel du projet ainsi qu'une nouvelle étude ont mis en lumière une évolution des besoins engendrés par le projet ainsi que des délais de réalisation des équipements rendus nécessaires.

Les parties se sont donc rapprochées pour adapter les dispositions de la Convention aux évolutions décrites ci-dessus et sont convenues de les intégrer sous la forme d'un avenant.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

L'objet du présent avenant consiste à modifier :

- le coût estimatif HT afférent aux travaux d'extension du groupe scolaire Robert Fournier et d'agrandissement de l'office existant ;
- le montant de la participation financière de la Société à la réalisation de cet équipement public, calculé conformément au taux de participation fixé dans la Convention ;
- le montant des versements périodiques de cette participation financière incombant à la Société ;
- les délais de réalisation du groupe scolaire par la Commune.

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DE LA CONVENTION RELATIF AUX PROGRAMME ET COUT ESTIMATIF DES EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES

2.1 Le tableau établi à l'article 3 de la Convention est modifié comme suit :

Equipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Coût estimatif en € HT
Travaux de requalification d'un tronçon de la rue de Migneaux	Communauté Urbaine	1 060 000 €
Travaux d'extension du groupe scolaire Robert Fournier et d'agrandissement de l'office existant	Commune de Poissy	4 800 000 €
Travaux d'extension du centre de loisirs Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant	Commune de Poissy	725 000 €
Coût estimatif total de l'opération en € HT		6 585 000 €

2.2. Le dernier alinéa de l'article 3 de la Convention est ainsi modifié :

Le coût estimatif de réalisation de ces équipements publics dont une partie du financement est l'objet de la présente convention est de 6 585 000 € HT.

2.3 Les autres alinéas de l'article 3 de la Convention

Les autres alinéas de l'article 3 de la Convention ne sont pas modifiés.

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.2 DE LA CONVENTION RELATIF AU MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LA « SAS POISSY MAURICE CLERC

L'article 4.2 de la Convention est ainsi modifié :

La « SAS Poissy Maurice Clerc » reconnaît que la participation due au titre de la présente convention de projet urbain partenarial correspond bien au niveau d'utilité que présentent les équipements publics pour les besoins de l'opération de construction qu'elle porte et des futurs habitants et usagers des constructions.

Il est précisé que la clé de répartition a été établie au regard des surfaces de plancher prévisionnelles ainsi que des destinations des constructions.

Equipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Coût estimatif en € HT	Part imputable au projet immobilier	Part imputable à la SAS Poissy Maurice Clerc
Travaux de requalification d'un tronçon de la rue de Migneaux	Communauté Urbaine	1 060 000 €	29,55 % Soit 313 250 €	58,8% Soit 183 953 €
Travaux d'extension du groupe scolaire Robert Fournier et d'agrandissement de l'office existant	Commune de Poissy	4 800 000 €	100 % Soit 4 800 000€	84,47 % Soit 4 054 700 euros
Travaux d'extension du centre de loisirs Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant	Commune de Poissy	725 000 €	100 % Soit 725 000 €	75 % Soit 543 750 euros
Total en € HT		6 585 000 €	5 838 250 €	4 782 403 €

Au regard du tableau ci-dessus, le montant total de la participation due par la « SAS Poissy Maurice Clerc » est fixé à **4 782 403 euros** dont 183 953 euros dus à la Communauté Urbaine et 4 598 450 euros dus à la Commune de Poissy.

La participation due par « la SAS Poissy Maurice Clerc » sera réglée par le versement d'une participation en numéraire et en foncier (cf. article 5).

ARTICLE 4 : MODIFICATION DES DERNIERS ALINEAS DU POINT 2/ DE L'ARTICLE 3 DE LA CONVENTION PORTANT SUR LES MODALITES DU VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

2/ Les derniers alinéas du point 2/ de l'article 3 de la Convention, relatifs aux montants à verser par la Société à la Commune de Poissy sont ainsi modifiés :

« La SAS Poissy Maurice Clerc » versera à la Commune de Poissy :

- A la déclaration d'ouverture de chantier :
 - o La somme de 1 839 380 euros correspondant à 40 % du montant de la participation due à la Commune de Poissy visé à l'article 4.2.
- Au plus tard 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier :
 - o La somme de 1 839 380 euros correspondant à 40 % du montant de la participation due à la Commune de Poissy visé à l'article 4.2.
- A la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux :
 - o La somme de 919 690 euros correspondant à 20 % du montant de la participation due à la Commune de Poissy visé à l'article 2.2.

Les versements dus par « la SAS Poissy Maurice Clerc » interviendront dans un délai d'un mois après la réception d'un titre de recettes émis aux dates susvisées.

ARTICLE 5 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6.2 RELATIF AU CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

L'article 6.2 de la Convention est ainsi modifié :

S'agissant des équipements scolaires, la Ville de Poissy s'engage à livrer les travaux portant sur l'extension du groupe scolaire Robert Fournier, l'agrandissement de l'office existant au plus tard à l'été 2025, et les travaux de recloisonnement au sein du bâtiment du centre loisirs, au plus tard en septembre 2022.

ARTICLE 6 : CARACTERE EXECUTOIRE ET PRISE D'EFFET DE L'AVENANT

Le présent avenant est exécutoire à compter de l'affichage conformément à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme, de la mention de sa signature en mairie et au siège de la Communauté Urbaine GPS&O pendant un mois. La Communauté Urbaine s'engage à faire constater ces affichages et à transmettre à la « SAS Poissy Maurice Clerc » la preuve de la régularité de ces affichages sous forme d'un certificat établi par le Président de la Communauté Urbaine.

Conformément aux dispositions de l'article R. 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la Communauté Urbaine s'engage à publier la mention de la signature de la présente convention au recueil des actes administratifs.

Le présent avenant prend effet à la date de sa signature par les parties.

Fait à....., en trois exemplaires originaux, le

Pour la « SAS Poissy Maurice Clerc »

Pour la Communauté Urbaine

Pour la commune de Poissy