

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Aménagement du secteur Gare de Limay – Rue Lafarge GREEN CITY IMMOBILIER

PREAMBULE	2
ARTICLE 1 DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES	3
ARTICLE 2 CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION	5
ARTICLE 3 MONTANT DE LA PARTICIPATION	5
ARTICLE 4 MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION	5
ARTICLE 5 PERIMETRE DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 6 EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT	6
ARTICLE 7 FORMALITES ET CARACTERE EXECUTOIRE DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 8 CONDITIONS SUSPENSIVES	6
ARTICLE 9 SUIVI DE LA CONVENTION ET MODIFICATION	6
ARTICLE 10 AVENANTS ET TRANSFERTS	7
ARTICLE 11 NON-REALISATION DE L'OPERATION	7
ARTICLE 12 EVOLUTION DE LA CONVENTION	7
ARTICLE 13 LITIGES	8

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial est conclue entre :

La Communauté urbaine Grand Seine & Oise représentée par **le Président, Cécile ZAMMIT-POPESCU** dûment habilité par la délibération du conseil communautaire en date du **20 janvier 2022**,

Ci-après désignée « Communauté urbaine »

ET

La Société **GREEN CITY IMMOBILIER**, au capital de 117 648€, dont le siège social est au 2 Esplanade Compans Caffarelli à TOULOUSE immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 531 272 920 représentée par son Président la société **GREEN CITY IMMOBILIER HOLDING**, société par action simplifiées au capital de 88 163 679€ immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 901 891 044 dont le siège social est à Paris 83 rue de Bercy (75012) ou toute société de construction vente.

Ci-après désignée « GREENCITY IMMOBILIER »

ET

La Commune de Limay représentée par **le Maire, Djamel NEDJAR** dûment habilité par la délibération du conseil municipal en date du **[date]**

Ci-après désignée « Commune »

PREAMBULE

La société GREEN CITY IMMOBILIER envisage de réaliser un programme immobilier à destination de logements, représentant environ 6 408m² de surfaces de plancher, soit 99 logements en accession.

Le terrain d'une surface totale de 4 526m² se situe le long de la rue Lafarge.

L'organisation des bâtiments est décomposée comme suit :

- Un bâtiment A en R+2+Attique de 22 logements collectifs en accession
- Un bâtiment B en R+2+Attique de 23 logements collectifs en accession
- Un bâtiment C en R+2+Attique de 49 logements collectifs en accession
- 5 maisons de ville en accession

La présente convention a pour périmètre les parcelles cadastrées section AZ 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286 conformément au plan joint en annexe. Ces parcelles sont classées en zone Udd 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 Limay est directement concernée par l'opération de construction projetée par GREEN CITY IMMOBILIER au titre du programme 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 : extension du groupe scolaire Henry Wallon

C'est dans ces conditions que la Communauté urbaine, compétente en matière de PLUi, la Commune et GREEN CITY IMMOBILIER ont décidé de se rapprocher en vue 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 entièrement à charge de GREEN CITY IMMOBILIER.

Par délibération du [date], le conseil communautaire a autorisé le Président à signer la présente convention de Projet Urbain Partenarial.

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

ARTICLE 1 DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES

L'extension du groupe scolaire est aujourd'hui rendue nécessaire afin de répondre à l'évolution de la démographie scolaire dans le quartier de la gare ainsi qu'aux besoins de locaux supplémentaires induits par le dédoublement des CP et CE1 dans les établissements classés en REP.

L'augmentation de la démographie scolaire est directement liée à la mise en œuvre de programmes immobiliers portés par des promoteurs, notamment l'opération sous maîtrise d'ouvrage de la GREEN CITY IMMOBILIER, rue Lafarge.

Le programme d'extension du groupe scolaire est le suivant :

- Création de 4 nouvelles salles de classe (165 m²)
- Création de locaux supplémentaires pour les enseignants (45 m²)
- Création de locaux de rangement supplémentaires (28,75 m²)
- Création d'espaces de circulation supplémentaire (111 m²)
- Extension des sanitaires (73 m²)
- Création d'une bibliothèque (20 m²)
- Création d'espaces dédiés au périscolaire (180 m²)
- Locaux techniques (30 m²)
- Création d'un préau (80m²)

Cette extension s'accompagne d'une restructuration des locaux existants, notamment concernant la restauration (131 m²), la salle des maîtres maternelles (19 m²) et des salles de classes élémentaires (70 m²). Au total c'est 247 m² de locaux qui seront restructurés.

L'extension du groupe scolaire nécessite également des interventions sur les espaces extérieurs :

- Suppression des préaux actuels et création d'un nouveau préau maternelle (80 m²) et un élémentaire (120 m²)
- Extension de la cour d'école (320 m²)
- Création d'un patio (20 m²)
- Dévoisement du cheminement piéton et création d'une nouvelle allée (75 m²)

L'objectif (qui devra être consolidé au cours de l'étude de programmation) est de créer 4 classes supplémentaires, des locaux dédiés au périscolaire, des locaux pour les personnels et adapter l'ensemble des autres locaux (restauration, sanitaires, locaux périscolaires, salle des maitres, ...).

TRAVAUX			
Postes de dépenses	Groupe scolaire	Accueil périscolaire	Montant €HT
Extension du groupe scolaire	1 189 500,00 €		1 189 500,00 €
Création d'un accueil périscolaire		520 000,00 €	520 000,00 €
Création d'un préau	156 000,00 €		156 000,00 €
Aménagements extérieurs de la cour de récréation	240 500,00 €		240 500,00 €
Dévoisement chemin piéton (sente Henri WALLON)	65 000,00 €		65 000,00 €
Sous total travaux	1 651 000,00 €	520 000,00 €	2 171 000,00 €

ENVELOPPE FINANCIERE TDC			
Postes de dépenses	Groupe scolaire	Accueil périscolaire	Montant €HT
Montant travaux	1 651 000,00 €	520 000,00 €	2 171 000,00 €
Montant maîtrise d'œuvre (15%) <i>Base + Exe partielle structure fluides + Quant + OPC + CSSI + Diag acoustique</i>	247 650,00 €	78 000,00 €	325 650,00 €
Montant dépenses diverses <i>Programmation, diagnostics, études géotechniques, contrôle technique, CSPS, assurances, concessionnaires, frais de concours, frais de publicité...</i>	165 100,00 €	52 000,00 €	217 100,00 €
Aléas, provision révisions de prix (10%)	206 375,00 €	65 000,00 €	271 375,00 €
Montant total €HT	2 270 125,00 €	715 000,00 €	2 985 125,00 €
TVA 20%	454 025,00 €	143 000,00 €	597 025,00 €
Montant total €TTC	2 724 150,00 €	858 000,00 €	3 582 150,00 €

ARTICLE 2 CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION

Planning prévisionnel pour l'extension du groupe scolaire :

- Actualisation des études de programmation : S2 2023
- Conception / Etude de maîtrise d'œuvre : S1 2024
- Autorisations d'urbanisme : S2 2024
- Réalisation / Marchés travaux : 2024-2025
- Réception / Aménagement mobilier / Mise en service : T3 2025

Planning prévisionnel pour la réalisation du programme immobilier par GREEN CITY IMMOBILIER :

- Obtention permis de construire : mai 2023
- Démarrage chantier : fin 2023
- Livraison : fin 2025

ARTICLE 3 MONTANT DE LA PARTICIPATION

Le montant total de la participation à la charge de GREEN CITY IMMOBILIER revenant à la Commune est de **298 512,50 €**, correspondant à 10% du coût prévisionnel et estimatif HT, et précisé dans le tableau ci-dessous :

Equipements publics	Coût prévisionnel et estimatif HT	Part supportée par l'opération	Montant de la participation
	2 985 125 €	10%	298 512,50 €
TOTAL	2 985 125 €		298 512,50 €

ARTICLE 4 MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, GREEN CITY IMMOBILIER s'engage à procéder au paiement de la participation.

GREEN CITY IMMOBILIER 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.

Le paiement de la participation interviendra selon les modalités suivantes :

- La somme de 149 256,25 € (correspondant à 50% de l'apport en numéraire du au titre de la présente convention) à la DOC du chantier de l'opération immobilière portée par GREEN CITY IMMOBILIER
- La somme de 149 256,25 € (correspondant à 50% de l'apport en numéraire du au titre de la présente convention) 12 mois après la DOC du chantier de l'opération immobilière portée par GREEN CITY IMMOBILIER

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 au siège de la Communauté urbaine et de la Commune de Limay, 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 un certificat établi respectivement par le Président et le Maire de Limay.

ARTICLE 8 CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est consentie sous la condition suspensive suivante stipulée au profit de GREENCITY IMMOBILIER :

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 GREEN CITY IMMOBILIER. 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 au minimum 2 fois par an 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 10 AVENANTS ET TRANSFERTS

Si GREEN CITY IMMOBILIER entend transférer à un tiers l'une quelconque des autorisations d'urbanisme obtenues au titre de l'opération de construction décrite à l'article 2, elle s'engage à faire reprendre l'intégralité de ses engagements par son substitué.

Si ce transfert intervient au profit d'une société autre qu'une filiale ou la société mère de GREEN CITY IMMOBILIER, elle devra faire l'objet d'un accord préalable de la Commune et d'un avenant à la présente convention.

Dans tous les cas, y compris lorsque le transfert intervient au profit d'une société contrôlée par GREEN CITY IMMOBILIER, cette dernière ne sera déliée de ses engagements envers la Commune qu'après signature d'un avenant de transfert de la présente convention.

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 GREEN CITY IMMOBILIER si, de son initiative et hors des cas prévus dans les conditions suspensives, l'opération de construction présentée en préambule était abandonnée dans son intégralité, et avant la déclaration d'ouverture de chantier.

GREEN CITY IMMOBILIER s'engage à porter, à la connaissance des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, toute décision de renonciation de l'opération

ARTICLE 12 EVOLUTION DE LA CONVENTION

Toute modification substantielle du programme des équipements publics et / ou des montants fera l'objet d'une discussion préalable entre les parties et devra faire l'objet d'avenant à la présente convention.

Si GREEN CITY IMMOBILIER 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.

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 [xxx]

Le [xxx]

En 3 exemplaires originaux.

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

Pour la Commune le **Maire, Djamel NEDJAR**

Pour GREEN CITY IMMOBILIER, le **Président de GreenCity Immobilier Holding, Stéphane AUBAY**

ANNEXES

Annexe 1 – Plan de situation

Annexe 2 – Plan du périmètre de la convention de PUP

PROJET