

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

la présente convention est conclue entre :

La Société **EIFFAGE AMENAGEMENT**, société par actions simplifiée au capital de 75.000 euros, dont le siège social est à Vélizy Villacoublay (78140) 11, Place de l'Europe, identifiée sous le numéro 732 004 411 RCS Versailles,

Représentée par Monsieur Vincent DROUET, Directeur de l'Aménagement,

Ci-après dénommée « l'Aménageur »

De première part,

Le Territoire Vallée Sud-Grand Paris, domicilié 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses, représenté par son Président en exercice, Monsieur Jean-Didier BERGER, dûment habilité à cet effet par délibération du Bureau du Territoire en date du 29 novembre 2016.

Ci-après dénommé « Le Territoire Vallée Sud-Grand Paris »,

De deuxième part,

ET

La Ville de CLAMART domiciliée Place Maurice Gunsbourg à Clamart, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Didier BERGER, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du 24 novembre 2016.

Ci-après dénommée « la Ville de Clamart »

de troisième part,

Préambule

La société EIFFAGE AMENAGEMENT envisage, sur la Commune de Clamart (92), la réalisation d'une opération d'aménagement dénommée « PLAINE SUD », devant comprendre environ 1100 logements, des commerces, un groupe scolaire, une cuisine centrale, une halle commerçante et un hôtel, le tout représentant une surface de plancher de 90 000 m² environ, ci-après dénommée l'Opération.

Cette opération prend place sur un ensemble de terrains autrefois occupés par des bureaux et des activités, se situant pour partie dans la zone industrielle NOVEOS. L'ensemble du projet est situé le long de la départementale 906 au sud de la commune en limite avec la commune du Plessis-Robinson.

Le Territoire Vallée Sud – Grand Paris a approuvé la révision du PLU de Clamart en Conseil de Territoire du 12 juillet 2016. Le site de l'opération et une partie de ses abords sont classés en zone Ubb', zone spécialement dédiée à la requalification de la partie sud de la départementale 906.

Cette opération d'aménagement rend nécessaire la réalisation d'équipements publics par la commune de Clamart.

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de déterminer les équipements publics à réaliser par la Commune, leurs modalités de réalisation et les modalités de leur prise en charge financière par l'Aménageur.

Le Territoire Vallée Sud - Grand Paris est compétent en matière de PLU et de PUP depuis le 1er janvier 2016. La présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) s'inscrit ainsi dans le cadre de la réglementation prévue aux articles L.332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 1 - Objet

Cette opération doit permettre la réalisation du programme prévisionnel suivant :

- Environ 54 000m² de logements collectifs en accession
- Environ 18 000m² de logements collectifs sociaux
- Environ 5 000m² de commerces
- Un hôtel d'environ 100 à 120 chambres
- Un groupe scolaire de 15 classes

Soit une SDP globale de l'ordre de 90 000m².

A cet effet, l'Aménageur a déposé une demande de permis d'aménager le 28 juin 2016 portant le n°0920 2316 B0001.

Article 2 - Périmètre du projet urbain partenarial

Le périmètre d'application de la présente convention est le périmètre de l'opération tel qu'exposé ci-avant et délimité par l'avenue du Général de Gaulle (RD906), l'avenue Réaumur et l'Avenue Newton tel que figurant sur le plan joint en annexe (**Annexe n°2**).

Article 3 - Programme des équipements publics, terrains, Coût prévisionnel

La réalisation d'une telle opération, la construction d'un grand nombre de logements et l'arrivée de nouveaux habitants qui en découle, génère le besoin de la réalisation d'un groupe scolaire comprenant une maternelle et une école primaire d'une capacité de 11 classes qui sera implantée au sein du périmètre de l'opération d'aménagement.

Le groupe scolaire sera dimensionné pour une capacité de 15 classes en prévision de l'extension possible de l'opération conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Plaine Sud » présente au PLU de la ville.

Le coût de construction est estimé à environ 2500 euros/m² de SDP. Il est prévu de réaliser une surface d'équipement public d'environ 5000m² de SDP. Ainsi, le coût prévisionnel des travaux est estimé à 12 500 000 € HT.

Article 4 – Nature et montant des participations

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par l'Aménageur estimés à 11 classes, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

L'Aménageur financera donc la construction de cet équipement à hauteur d'environ 73,9% pour couvrir les besoins générés par son Opération, correspondant ainsi à une participation financière de 9 240 000 € HT.

La Ville de Clamart quant à elle, se chargera de la maîtrise d'ouvrage de cet équipement..

Ainsi, le terrain d'assiette de l'équipement public, d'une surface d'environ 2 821 m², estimé par France Domaine à 3 385 000 €, ne fera pas l'objet d'une participation en numéraire mais d'un apport de terrain non bâti en complément de la participation financière par l'Aménageur. Les frais d'enregistrement liés à la cession de ce terrain restent à la charge de l'acquéreur.

Nota : la surface du terrain d'assiette est indiquée ci-dessus à titre prévisionnel et fera l'objet d'un plan de division qui sera réalisé par un géomètre expert.

Le montant des participations financières à l'équipement public ci-avant exposés que l'Aménageur s'engage ainsi à verser à la Ville de Clamart correspond à 120 €/m² de surface de plancher de commerces et de logements construits estimé à 77 000m².

Article 5 - Modalités de paiement et de cession du terrain d'assiette de l'équipement

Il a été convenu entre le Territoire Vallée Sud-Grand Paris, la ville de CLAMART et Eiffage Aménagement que la participation due au titre de la présente convention sera payée à la Ville de Clamart, conformément à l'échéancier suivant :

Un premier versement de 462 000 euros HT à la purge du Permis d'aménager de l'opération n° PA 0920 2316B 0001, correspondant à 5% de la participation financière pour la réalisation du groupe scolaire.

Un second versement de 4 158 000 euros HT correspondant à 45% de la participation financière pour la réalisation du groupe scolaire à la purge du Permis de Construire du groupe scolaire.

L'apport de terrain non bâti interviendra à la purge du permis de construire du groupe scolaire. L'acte authentique de cession dudit terrain sera signé dans un délai d'un mois suivant le constat de la purge du permis de construire de l'équipement.

Un troisième versement de 4 620 000 euros HT, à la déclaration d'achèvement des travaux du groupe scolaire. Ce montant représente 50% de la participation financière pour la réalisation du groupe scolaire.

Sous réserve que l'Aménageur ou toute société du même groupe, ait acquis, à ces dates, la totalité des terrains composant le périmètre de l'Opération.

Le paiement de la participation financière s'effectuera par virement bancaire.

Article 6 - Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics

La Commune de Clamart s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements définis ci – avant dans les 36 mois suivant la mise à disposition par l'aménageur des terrains d'assiette des équipements ci-avant exposés.

Ce délai pourra être modifié par avenants en cas de retards causés par des évènements extérieurs, en cas d'intempéries susceptibles de ralentir ou interrompre les travaux.

Article 7 - Durée d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est de 10 (dix) ans. L'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement cessera de plein droit en cas de caducité des présentes. Le délai d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement court, conformément à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme, à compter du premier jour de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention de PUP.

Article 8 - Non réalisation des travaux/équipements par la Ville

Si l'équipement public défini à l'article 3 n'a pas été achevé dans les délais prescrits par la présente convention, ou par avenants successifs, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à l'Aménageur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

La Taxe d'Aménagement se substituerait alors au montant du PUP restant à payer en réfection des sommes déjà perçues.

Article 9 - Non réalisation de l'Opération

La présente convention sera caduque, sans indemnité de part et d'autre, avec exonération de participation à la charge de l'Aménageur si celui-ci devait renoncer, pour quelque raison que ce soit, aux travaux projetés. Les sommes éventuellement versées par l'aménageur lui seraient alors restituées.

Article 10 – Entrée en vigueur de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie et au siège du Territoire, ainsi que de la publication de cette mention au sein des recueils des actes administratifs de la Ville et du Territoire.

Elle s'éteindra de manière tacite, hors dispositions de son article 7, dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

Article 11 - Substitution

Dans l'hypothèse où le permis d'aménager délivré en vue de la réalisation de l'opération se trouverait transféré à un tiers, ce dernier se trouverait de plein droit substitué à l'Aménageur dans le cadre de la présente convention à compter de la date de l'arrêté de transfert.

L'Aménageur s'engage par ailleurs, lors de la cession des lots issus de l'opération, à annexer la présente convention et ses annexes à l'acte authentique de cession.

Article 12 - Avenants

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial pourront faire l'objet d'avenants.

Il est toutefois à noter que la durée d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement stipulée à l'article 7 de la présente convention ne saurait en tout état de cause faire l'objet d'une prolongation à l'occasion de la conclusion d'un avenant.

Article 13 - Bonne exécution

Les parties veilleront à se tenir mutuellement informées, dans les meilleurs délais, de tout élément pouvant avoir une incidence sur l'exécution de la présente convention.

Article 14 - Litiges

Conformément au principe de loyauté, auquel les parties au présent contrat reconnaissent se soumettre sans réserve, tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet, au préalable, d'une tentative d'accord amiable entre les parties, qui portera sur l'ensemble des prétentions respectives de chacune des parties. En cas d'échec de cette tentative de conciliation, un relevé de conclusions détaillera les réclamations litigieuses et les motifs du différend persistant. Ce relevé de conclusions sera notifié aux parties contractantes avant toute saisine de la juridiction compétente.

Article 15 - Publicité

Une mention de la signature de la présente convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée sera affichée pendant un mois en mairie et au siège social du Territoire Vallée Sud Grand Paris.

En outre, la mention de la signature de la convention sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du CGCT.

Fait à Clamart, le

En trois exemplaires originaux

EIFFAGE AMENAGEMENT Monsieur Vincent DROUET, Directeur de l'Aménagement,	TERRITOIRE Vallée Sud - Grand Paris Jean-Didier BERGER	VILLE DE CLAMART Pour le Maire, Christine QUILLERY Première adjointe au Maire

ANNEXE 1 : DELIBERATION DU CM

ANNEXE 2 : PLAN DES ESPACES PUBLICS

ANNEXE 3 : PLAN PARCELLAIRE – PERIMETRE DE LA CONVENTION