



Convention de projet urbain partenarial (PUP)

*Opération « 4-10 boulevard d'Alsace Lorraine » - Le
Perreux-sur-Marne*

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET	5
ARTICLE 2 - OPERATION DU CONSTRUCTEUR	5
ARTICLE 3 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL	5
ARTICLE 4 - LES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER RENDUS NECESSAIRES POUR L'OPERATION	5
ARTICLE 5 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS	6
ARTICLE 6 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR.....	6
ARTICLE 7 - MODALITES DE VERSEMENT.....	7
ARTICLE 8 – GARANTIE BANCAIRE.....	7
ARTICLE 9 - TRANSFERT DU PERMIS –SUBSTITUTION	8
ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT	8
ARTICLE 11 - EVOLUTION DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 12 - CONDITION RESOLUTOIRE.....	8
ARTICLE 13- LITIGES	9
ARTICLE 14 - CARACTERE EXECUTOIRE.....	9
ARTICLE 15 - EFFETS	9
ARTICLE 16 - FORMALITES DE PUBLICITE.....	9
ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE	10
ANNEXE 1 : PERIMETRE DU PUP	11
ANNEXE 2 : PERIMETRE DU PERMIS DE CONTRUIRE.....	12
ANNEXE 3A : CHIFFRAGE PREVISIONNEL TRAVAUX D'EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE	13
ANNEXE 3B : CHIFFRAGE PREVISIONNEL TRAVAUX D'EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE.....	14

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, Société anonyme au capital de 19.182.066 €, dont le siège est à BOULOGNE BILLANCOURT 92 100, 50 route de la Reine, identifiée au SIREN sous le numéro 325356079 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, représentée par Monsieur Ronan ARZEL ayant agi en qualité de Directeur Général Délégué de ladite société, nommé à cette fonction avec tous pouvoirs nécessaires à l'effet des Présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date à BOULOGNE-BILLANCOURT du 21 novembre 2019
Ci-après dénommée par les mots « le Constructeur »

ET

L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, dont le siège social est situé 14, rue Louis Talamoni, à Champigny-sur-Marne (94500), représenté par Olivier Capitanio en qualité de Président, dûment habilité à la signature des présentes par délibération n° DC 2021-81 du Conseil de Territoire du 29 juin 2021,

Ci-après dénommé par les mots « le Territoire »

ET

La commune du Perreux-sur-Marne, représentée par Christel ROYER, Maire, agissant en vertu de la délibération du conseil municipal du Perreux-sur-Marne du 17 juin 2021,

ci-après dénommée « le maître d'ouvrage »

Préambule

Le Constructeur souhaite réaliser une opération immobilière située au Perreux-sur-Marne (VAL-DE-MARNE - 94170) 4 – 10 boulevard d'Alsace Lorraine sur un tènement comprenant neuf parcelles cadastrées J 54, J 55, J 56, J 57, J 58, J 59, J 60, J 61 et J 62, d'une surface cadastrale totale de 3 307 m².

Ce tènement est situé en zone UR au Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé, à la suite de sa modification numéro 2, par délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Paris Est Marne & Bois le 2 février 2021.

Le projet porté par le Constructeur, d'initiative privée, consiste en la démolition puis la construction par le Constructeur d'un ensemble de bâtiments comportant :

- environ 96 logements en accession libre et 42 logements sociaux dont 70% de PLUS et 30% de PLAI pour une surface totale de 7 198 m² SDP.

Le secteur élargi dit des Joncs Marins dans lequel s'implante le projet est soumis à un processus de densification du diffus important, porté par des projets privés et pouvant conduire à la réalisation à échéance de 6 à 10 ans d'environ 1800 logements.

Afin de maîtriser et accompagner l'adaptation de l'offre en équipements publics et l'aménagement des espaces publics nécessaires à l'accueil de nouvelles populations, et de permettre au territoire de s'adapter à ces transformations d'envergure, il est donc prévu de construire et d'aménager de nouveaux équipements publics d'infrastructure et de superstructure :

- La réalisation d'un pôle d'équipements comprenant un gymnase, un équipement plurivalent, un ouvrage de stationnement public, et la restructuration d'une crèche,
- La réalisation d'une trame d'espaces publics permettant de requalifier en partie le secteur des Joncs Marins.

Compte tenu des objectifs ainsi fixés, la commune du Perreux-sur-Marne a admis l'intérêt de permettre la réalisation de l'opération de construction portée par le Constructeur et de réaliser les équipements publics précités. Pour sa part, le Constructeur a accepté le principe d'une participation au coût de réalisation de ces équipements publics.

Dans ces conditions, un périmètre de PUP fait l'objet d'une délibération.

En application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, le Territoire en sa qualité d'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, le Constructeur, en sa qualité de futur propriétaire et constructeur de l'opération immobilière, et la Ville du Perreux-sur-Marne, en sa qualité de maître d'ouvrage des travaux d'infrastructure et de superstructure, se sont entendus pour conclure ensemble la présente convention de projet urbain partenarial, prévoyant la prise en charge financière par le Constructeur, d'une partie des équipements publics mentionnés à l'article 4.

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

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière d'une partie des équipements publics décrits à l'article 4, dont la réalisation est rendue nécessaire par les besoins de l'opération portée par le Constructeur et décrite à l'article 2.

ARTICLE 2 - OPERATION DU CONSTRUCTEUR

L'opération du Constructeur pour les besoins de laquelle des équipements publics doivent être réalisés est l'opération « 4-10 boulevard d'Alsace Lorraine ». Cette opération est prévue sur le périmètre envisagé pour le dépôt du permis de construire, lequel figure en annexe 2. Cette opération porte sur la démolition puis la construction d'un ensemble de bâtiments comportant :

- environ 96 logements en accession (5539 m² SDP) et 42 logements sociaux (1659 m² SDP) portés par le bailleur RLF, dont 30% de PLAI et 70% de PLUS, d'une surface de plancher totale (SDP) d'environ 7 198 m².

ARTICLE 3 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention.

ARTICLE 4 - LES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER RENDUS NECESSAIRES POUR L'OPERATION

La Ville du Perreux-sur-Marne s'engage à réaliser ou faire réaliser les équipements de superstructure (annexe 3A) et d'infrastructure (annexe 3B) suivants, lequel excèdent par leurs caractéristiques et leurs dimensions, les seuls besoins constatés et simultanés de l'opération « 4-10 boulevard d'Alsace Lorraine », dont la liste et le coût prévisionnel, hors taxe sont fixés ci-après :

Types d'équipement public	Equipement public	Coût prévisionnel de l'équipement public
Equipements de superstructure foncier (yc)	Création d'un pôle d'équipement comprenant : <ul style="list-style-type: none">- Un gymnase,- Un équipement plurivalent Un parking public en ouvrage.	24 029 490 € HT
Equipement d'infrastructure : voirie et espaces verts	Réaménagement d'une trame d'espace public comprenant notamment : <ul style="list-style-type: none">- Le réaménagement mail De Gaulle,- L'aménagement du parvis du pôle équipements.	2 412 300 € HT

Les Parties reconnaissent que ces équipements ne peuvent être qualifiés d'équipements propres au sens de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire nécessaire à la viabilisation et à l'équipement des constructions futures et qui bénéficieraient exclusivement à l'Opération.

ARTICLE 5 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation de l'équipement public mentionné à l'article 4 seront réalisés au plus tard selon l'échéancier prévisionnel ci-après :

Types public	d'équipement	Equipement public	Délais d'achèvement des travaux de l'équipement public
Equipements de superstructure		Création d'un pôle d'équipement comprenant : - Un gymnase, - Un équipement plurivalent Un parking public en ouvrage.	Au plus tard T4 2028
Equipement d'infrastructure : voirie et espaces verts		Réaménagement d'une trame d'espace public comprenant notamment : - Le réaménagement Mail De Gaulle, - L'aménagement du parvis du pôle équipements.	Au plus tard, T4 2028

Sans préjudice du respect des délais de réalisation figurant dans le tableau ci-dessus, un phasage plus détaillé des travaux du Constructeur et des équipements publics sera élaboré conjointement entre le Constructeur et la Ville du Perreux-sur-Marne de façon à coordonner, en bonne intelligence, les travaux mentionnés ci-dessus et prévoir les modalités de fonctionnement provisoire en termes de circulation piétonne, cycles et véhicules, le cas échéant.

Chacun des équipements publics listés ci-dessus donnera lieu, pour les équipements d'infrastructures, à un procès-verbal de constat d'achèvement valant quitus au sein duquel ne figurera ni le Dossier des ouvrages exécutés (DOE), ni le Dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage (DIUO), ni le décompte général définitif (DGD) et pour les équipements de superstructures, à une DAACT, permettant de libérer le Maître d'ouvrage de ses obligations sur l'équipement public considéré.

Si les équipements publics définis à l'article 4 n'étaient pas réalisés dans ces délais, les sommes représentatives du coût des équipements publics non réalisés à cette (ces) date(s) et versées par le Constructeur lui seront restituées dans un délai maximum de deux mois à compter de la survenance de l'évènement motivant l'absence de réalisation, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes. La Ville du Perreux-sur-Marne devra informer le constructeur ou son substitué de la non réalisation d'un équipement dans les 8 jours calendaires suivant la survenance de l'évènement motivant l'absence de réalisation et le justifier auprès du constructeur.

ARTICLE 6 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

Conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où la capacité des équipements publics décrits à l'article 4 et objet du présent projet urbain partenarial excède les besoins du seul Constructeur, les parties ont arrêté le montant de la participation forfaitaire de ce dernier selon le détail figurant dans le tableau ci-dessous, pour tenir compte de l'utilité de l'équipement pour les futurs habitants et

usagers de l'opération à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention et de la participation équitable de l'ensemble des porteurs de projets dans le secteur dit des Joncs Marins sur la base de 1800 logements développables à échéance 6 à 10 ans.

Participation constructeur logements accession	Participation constructeur logements sociaux (yc PLAI)	Participation forfaitaire du Constructeur	Part PUP sur la totalité des équipements HT
235 € / m ² SDP	135 € / m ² SDP	1 525 630 € TTC	5,8%

Le Constructeur reconnaît à ce titre que le montant total de sa participation dans la réalisation des équipements publics qui en résulte est nécessaire et proportionné aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération et de la participation équitable entre l'ensemble des porteurs de projets du secteur dit des Joncs Marins. La Commune du Perreux-sur-Marne reconnaît que la participation du Constructeur permet la réalisation des équipements publics dans des conditions optimales.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge du constructeur s'élève à UN MILLIONS CINQ CENT VINGT-CINQ MILLE SIX CENT TRENTE EUROS TTC. Ce montant forfaitaire global s'entend toutes taxes comprises et comprend le coût des travaux, des acquisitions foncières, des honoraires et études divers.

ARTICLE 7 - MODALITES DE VERSEMENT

Compte tenu du fait que les équipements visés aux présentes seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune du Perreux-sur-Marne, au titre de ses compétences, le Constructeur s'engage, à la demande expresse de la Commune du Perreux-sur-Marne à lui verser le montant de la participation prévue par la présente convention selon les modalités ci-après définies.

Le Constructeur s'engage à verser à la Commune du Perreux-sur-Marne la participation au coût des équipements publics mentionnés aux présentes selon l'échéancier suivant :

- 50 % du montant total de la participation en numéraire TTC dans les 12 mois suivant l'obtention d'un permis de construire définitif purgé de tout recours et de retrait, pour autant que le Constructeur soit devenu propriétaire dans ce délai des neuf parcelles cadastrées de J 54 à J 62 recevant l'ensemble des bâtiments et ait mis en œuvre ledit permis de construire
- 50% du montant total de la participation en numéraire TTC dans les 24 mois suivant l'obtention d'un permis de construire définitif purgé de tout recours et de retrait, pour autant que le Constructeur soit devenu propriétaire dans ce délai des neuf parcelles cadastrées de J 54 à J 62 recevant l'ensemble des bâtiments et ait mis en œuvre ledit permis de construire

Passées leurs dates d'échéance, et dans un délai d'un mois suivant la mise en demeure du Constructeur, par le Maître d'ouvrage, par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans réponse du Constructeur, du paiement de la participation, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue à la Commune du Perreux-sur-Marne, laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

ARTICLE 8 – GARANTIE BANCAIRE

Le Constructeur s'oblige à fournir au Maître d'ouvrage le cautionnement d'un établissement financier de son choix, préalablement agréé par lui, garantissant solidairement avec le Constructeur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2298 et 2303 du Code Civil ainsi qu'au bénéfice des

dispositions des articles 2309 et 2316 du Code Civil, le paiement de la participation, et des intérêts le cas échéant, dus au titre de la présente convention.

Ledit cautionnement devra être fourni dans un délai de 15 jours calendaires suivant l'acquisition de la dernière parcelle faisant partie des neuf parcelles cadastrées de J 54, J 55, J 56, J 57, J 58, J 59, J 60, J 61 et J 62 recevant l'ensemble des bâtiments et de la mise en œuvre dudit permis de construire (Dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier actant du démarrage des travaux de l'opération « 4-10 boulevard Alsace Lorraine »).

ARTICLE 9 - TRANSFERT DU PERMIS –SUBSTITUTION

Le constructeur aura la faculté de se faire substituer librement toute personne de son choix, à titre gratuit.

En cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires du transfert. Le Constructeur s'engage à informer le ou les bénéficiaires du transfert, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le présent constructeur et son substitué feront leur affaire de leurs rapports financiers, les acomptes versés par le présent constructeur restant acquis à la collectivité et s'imputant sur les sommes dues par le substitué.

ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Conformément aux articles L. 331-7 6°, L. 332-11-4 et R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme, les constructions qui seront réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération « 4-10 boulevard d'Alsace Lorraine », dont le périmètre est délimité en annexe 2 à la présente convention, seront exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

Cette exclusion, d'une durée de dix ans, interviendra à compter de l'exécution des formalités d'affichage rappelées à l'article 14 ci-après ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

ARTICLE 11 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

Toute modification des stipulations de la présente convention de projet urbain partenarial donnera le cas échéant lieu à la conclusion d'un avenant.

Dans l'hypothèse d'une évolution dans la liste des travaux portant sur les équipements publics mentionnés à l'article 5, les Parties se rapprocheront, dans les meilleurs délais, afin d'examiner les conséquences à en tirer.

A cet effet, elles s'engagent à négocier de bonne foi en vue de déterminer s'il y a lieu d'apporter des modifications à la présente convention. L'engagement de rapprochement et de discussion ainsi prévu n'implique cependant aucunement un quelconque engagement de l'une ou l'autre des Parties de conclure un avenant.

ARTICLE 12 - CONDITION RESOLUTOIRE

La présente convention sera résolue de plein droit :

- En cas de non obtention des autorisations administratives et notamment un permis de construire purgé de tout recours et retrait permettant la réalisation du projet du constructeur,

- En cas de non acquisition par le constructeur des parcelles permettant de développer l'opération,

Le constructeur ou son substitué informera la Ville par lettre recommandée avec avis de réception de la survenance de l'un des deux cas susvisés. La résolution de la présente convention interviendra alors automatiquement sans autre formalité.

ARTICLE 13- LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Melun.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée au Territoire dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 14 - CARACTERE EXECUTOIRE

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège du Territoire Paris Est Marne & Bois, et à la mairie du Perreux-sur-Marne.

La date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du 1^{er} jour où celui-ci est effectué.

ARTICLE 15 - EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le Constructeur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus sans préjudice du bénéfice des dispositions de l'article L 332-30 du CU.

Le manquement ou la renonciation par une Partie à faire exécuter, à tout moment ou pendant toute période de temps, les stipulations de la Convention, la renonciation ou le manquement par une Partie à exercer tout droit au titre de la Convention, ne pourra être interprété comme une renonciation à ces stipulations ou à ces droits et n'affectera en aucune manière le droit de cette partie de faire exécuter par la suite cette stipulation ou d'exercer ce droit.

ARTICLE 16 - FORMALITES DE PUBLICITE

Conformément aux articles R. 332-25-1 et R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public au siège du Territoire Paris Est Marne & Bois et à la Mairie du Perreux-sur-Marne. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté est affichée au siège du Territoire et en mairie du Perreux-sur-Marne pendant un mois. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales et sur le site internet du Territoire.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour le Territoire, en son siège social
- pour le Constructeur, en son siège social
- pour la Ville du Perreux-sur-Marne, en son siège social

Les parties précisent que toute notification sera accomplie par courrier recommandé avec accusé de réception. Sauf notification par une partie de son changement d'adresse, toute notification faite à une adresse indiquée au présent contrat sera réputée valablement faite. Cette notification est réputée faite au jour de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toute modification concernant l'élection de domicile devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception

Fait à Champigny-sur-Marne, le

- 2 AOUT 2021

En 3 exemplaires originaux

Pour le Territoire,
Le Président,



Olivier Capitano

Olivier CAPITANIO

Pour le Constructeur,
Le Directeur Général Délégué,

R. Arzel

Ronan ARZEL

Pour la Commune du Perreux-sur-Marne,

La Maire,

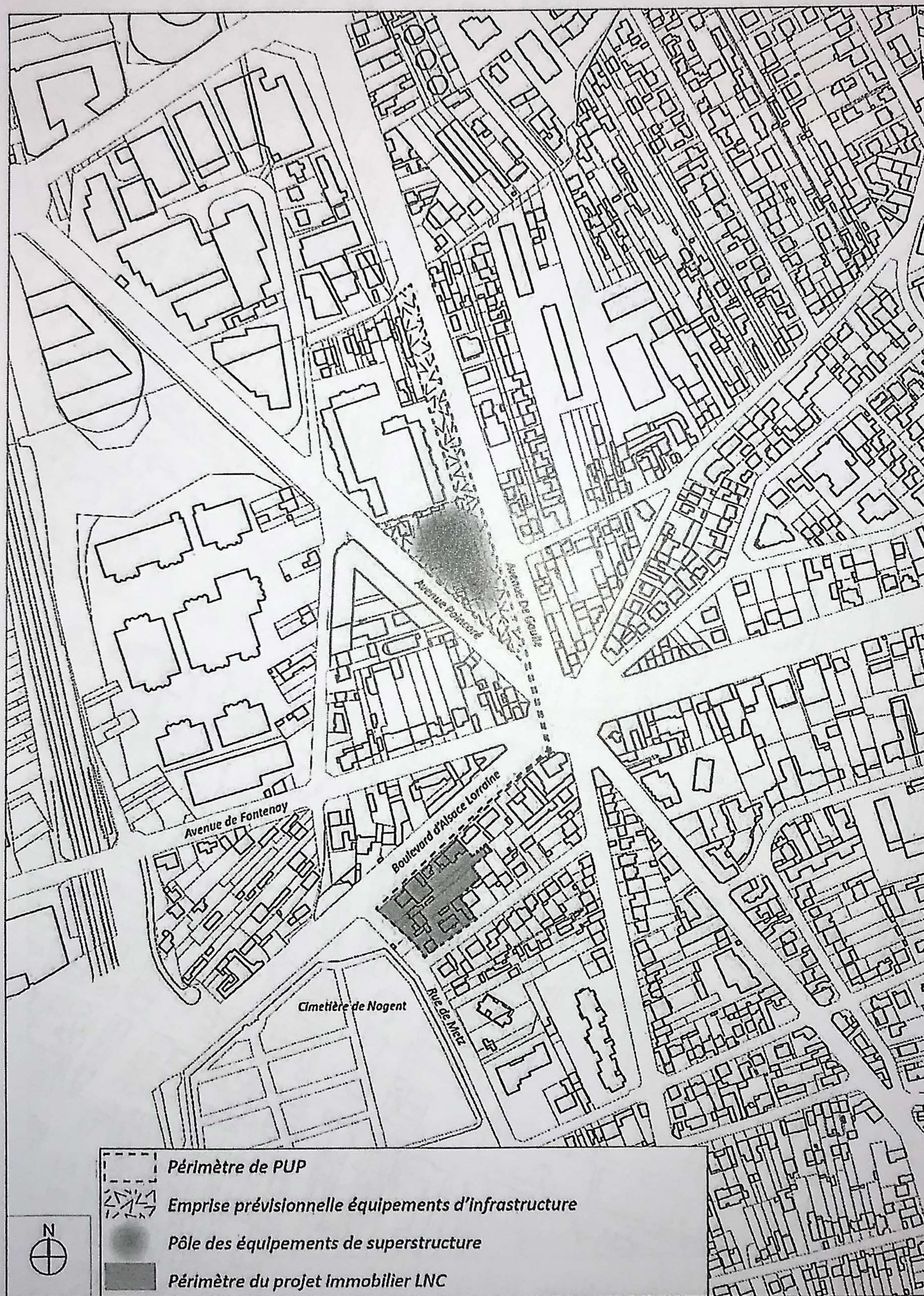
Christel Royer



Christel ROYER

Texte

ANNEXE 1 : PERIMETRE DU PUP



ANNEXE 2 : PERIMETRE DU PERMIS DE CONTRUIRE



ANNEXE 3A : CHIFFRAGE PREVISIONNEL TRAVAUX D'EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

	Surface / unités	Prix (yc foncier)
Gymnase	2000	13 969 388 €
Equipement purivalent	1300	9 080 102 €
Parking	50	980 000 €
DEPENSES HT		24 029 490 €



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210802-DC2021-81ASIGNE-CC
Date de publication : 04/08/2021
Date de réception en préfecture : 04/08/2021

ANNEXE 3B : CHIFFRAGE PREVISIONNEL TRAVAUX D'EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

	Surface	Prix
Mail avenue De Gaulle / Poincaré	4500	2 128 500 €
Parvis équipements	600	283 800 €
DEPENSES HT		2 412 300 €

M

Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20210802-DC2021-81ASIGNE-CC
 Date de télétransmission : 04/08/2021
 Date de réception en préfecture : 04/08/2021