



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 février 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2023-02-14_3075

Ivry-sur-Seine – Approbation de la convention
de projet urbain partenarial avec SNC
Cogedim Paris Métropole dans le cadre du
projet d'aménagement de la ZAC du Plateau

L'an deux mille vingt-trois, le 14 février à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 8 février 2023. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. GAUDIN	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme VALA	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Représenté	M. BEN-MOHAMED	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme VERMILLET	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. VIC	P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	M. TEILLET	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	M. SAC	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	Mme EUGENE	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMON Héléne	Représentée	Mme CHAVANON	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	Mme NOWAK	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. TRAORE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	Mme AMKIMEL	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	Mme KACIMI	P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent ⁽²⁾		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Absent		
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Maïka	Présente		P



Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	Mme KABBOURI	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	M. BENETEAU	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BENBETKA	P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	M. MOKRANI	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	Mme SOURD	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. BEUCHER	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Absent		
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. GRILLON	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme SOW	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent ⁽¹⁾	M. LIPIETZ ⁽²⁾	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme LINEK	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Absent		
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme GAULIER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. BOURDON	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Représenté	M. ID ELOUALI	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Absente		
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	Mme BENSARSA-REDA	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	Mme DEXAVARY	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. KENNEDY	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	M. GROUSSEAU ⁽²⁾	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	Mme CAPELO	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme SPANO	P

- (1) jusqu'à la délibération 3059
 (2) à partir de la délibération 3060

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
3046 à 3059	62	31	93
3060 à 3080	62	33	95

Exposé des motifs

Au cœur de la ZAC du Plateau, la Commune d'Ivry-sur-Seine accompagne un projet de reconversion d'un site situé au 113-115 avenue de Verdun qui accueille des locaux à usages de bureaux et d'activités commerciales (occupé par Point P) et qui ne fait pas partie du périmètre de la ZAC.

La commune souhaite que ce site mute pour supprimer les nuisances induites par l'occupation actuelle (bruit, poussières), non compatibles avec la livraison de logements neufs sur la ZAC du Plateau.

Dans un premier temps, le Département du Val de Marne projetait sur ce site de construire un collège, pour lequel la commune a procédé à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU), avec notamment la création d'un emplacement réservé.

Suite à l'abandon du projet de collège, la municipalité a dû revoir l'aménagement du secteur, modifier à nouveau le PLU pour lever l'emplacement réservé et abandonner la déclaration publique (DUP).

Ainsi, lors de sa séance du 30 juin 2021, le Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine a donné un avis favorable aux propositions de modification et a sollicité, à nouveau, l'établissement public Grand-Orly Seine Bièvre afin qu'il engage une septième procédure de modification du Plan local d'urbanisme permettant de détailler les règles d'implantation du bâti sur ce site, de dégager des espaces ouverts, dont un jardin en pleine terre d'environ 2000 m² (modification approuvée au conseil territorial du 28 juin 2022).

1 – Le choix d'un projet Urbain Partenarial

Le changement de destination de ce terrain (suppression de l'emplacement réservé pour collège) puis la modification de la constructibilité rendue possible par modification du Plan Local d'Urbanisme n°7 génère néanmoins de nouveaux besoins en équipements de superstructure.

En effet, les sociétés COGEDIM et ER Crea projettent à horizon 2026 une opération immobilière sur le site de l'ancien collège, avec la réalisation d'un Programme de Construction de 20 175 m² de surface de plancher de la construction comprenant :

- 95 logements familiaux,
- Une résidence foyer de 364 chambres (logements en co-living) réparties sur 315 logements de 1 pièce, 21 logements de 2 pièces, 12 logements de 3 pièces, 6 logements de 5 pièces et 10 logements de 6 pièces.
- Environ 2000 m² de commerces
- Environ 700 m² de locaux artisanaux.

Ce programme nécessite la réalisation d'un équipement public scolaire. Avec 95 logements familiaux projetés et considérant un ratio de 0,4 enfant par ménage en âge d'être scolarisé en maternelle et élémentaire, le nombre d'enfants à scolariser en maternelle et élémentaire dans ce secteur augmentera de 38 enfants environ.

Ainsi, sur la base de 28 enfants par classe, le projet nécessite la réalisation de 1,36 classes supplémentaires arrondi à 1,4 classes du fait de l'arrivée de nouveaux enfants en âge d'être scolarisés sur le secteur.

Le coût de réalisation des 1,4 salles de classe supplémentaires, entièrement financées par le Constructeur, est évalué à 1 616 176 € correspondant à un montant de 1 154 411 euros par classe, espaces annexes compris.

Pour financer ce besoin d'équipement scolaire, la commune d'Ivry-sur-Seine a souhaité mettre en place un Projet Urbain Partenarial (PUP).

En effet, créé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 et codifié aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, le PUP est un mécanisme de contractualisation préalable du financement de la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Le PUP est défini en amont de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Il constitue donc une alternative au régime « classique » de la fiscalité de l'urbanisme car il entraîne une exonération du paiement de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans.

La pièce du permis de construire PC31 – 2 fait état de cette convention de projet urbain partenarial (PUP) et annexe son périmètre.

Différentes parties doivent être présentes. Le Maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de PLU est l'une des parties à la convention.

Il doit aussi y avoir un ou des contributeurs (propriétaires, aménageurs et/ou constructeurs.

Dans le cadre de ce PUP, la ville d'Ivry-sur-Seine a défini les équipements devant accompagner la réalisation du projet élaboré par les sociétés COGEDIM et ER Crea et permettant de répondre aux besoins générés par l'opération.

2 – Les équipements publics à financer dans le cadre du présent PUP

La participation PUP nécessite un lien direct entre la réalisation de ces équipements et l'opération d'aménagement ou de construction envisagée. Son montant est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers et futurs habitants.

Par conséquent, le projet de PUP prévoit le financement à 100% par le Constructeur du coût de réalisation des 1,4 salles de classe supplémentaires évalué à 1 616 176 €, somme forfaitaire et non révisable.

A l'ouverture du chantier, qui devrait avoir lieu au 2ème trimestre 2024, un premier appel de fonds de 50% est exigible.

Il est proposé au conseil municipal de donner un avis favorable sur les termes de la convention de PUP jointe en annexe, et de demander au conseil territorial d'approuver ladite convention.

Conformément au principe de coopérative des villes qui régit l'EPT, le Maire d'Ivry-sur-Seine a, en date du 27 janvier 2023, sollicité l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour qu'il approuve ce projet de PUP, qui sera présenté au conseil municipal de la commune le 16 février 2023.

Il est donc proposé au Conseil territorial d'approuver le projet de convention de projet urbain partenarial et ses annexes tel qu'annexé à la présente.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-4 et suivants, L. 332-11-3 ;

Vu la délibération n° n°2022-06-28_2861 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 28 juin 2022 qui approuve la modification simplifiée n°7 du PLU ;

Vu le courrier de Monsieur le Maire d'Ivry-sur-Seine en date du 27 janvier 2023 sollicitant l'EPT pour qu'il approuve le projet de PUP ;

Considérant le projet de convention de projet urbain partenarial qui permet le financement de la réalisation des 1,4 salles de classe supplémentaires d'un groupe scolaire, ainsi que ses annexes tel que joint en annexe ;

Considérant que la commune est destinataire des équipements financés,

Considérant la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière d'aménagement ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et, sur sa proposition ;

Le conseil territorial délibère, et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de convention de projet urbain partenarial et ses annexes à conclure entre l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la ville d'Ivry-sur-Seine et SNC Cogedim Paris Métropole pour l'opération, tel qu'annexé à la présente.
2. Autorise le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, ou toute personne habilitée, à signer ledit contrat et tout document afférent.
3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à :
 - Madame la Préfète du Val-de-Marne
 - à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France (DRIEAT)
4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 95

A Vitry-sur-Seine, le 17 février 2023
Le Président

Michel LEPRETRE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

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

ENTRE :

L'établissement Public Grand Orly Seine Bièvre

Représentée par Monsieur Michel LEPRETRE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil territorial en date du 14 février 2023,

Ci-après dénommé « *la Collectivité* »

D'une première part,

ET :

La commune d'Ivry-sur-Seine, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Philippe BOUYSSOU, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date XXXXXX,

Ci-après dénommée « *la Commune* »

D'une deuxième part,

ET :

La société dénommée SCCV IVRY VERDUN 113, représentée par son gérant la SNC Cogedim Paris Métropole, elle-même représentée par Florence Gervais, Directrice Régionale,

Ci-après dénommées « *le Constructeur* »

D'une troisième part

Ci-après dénommées ensemble les Parties.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIV

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les modalités de la prise en charge financière correspondant aux besoins en équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération de construction ci-après décrite sise 113/115 Avenue de Verdun (ci-après le « **Site** ») en plus de ses équipements propres. Le projet s'implante sur l'assiette foncière composée des parcelles cadastrales S 183, d'une superficie de 7455 m².

Dans le cadre d'une consultation initiée par le propriétaire, les opérateurs immobiliers COGEDIM Paris Métropole et ER CREA, associés de la SSSC Ivry Verdun 113, ont manifesté un intérêt pour la réalisation, sur le site, d'une opération immobilière mixte et ont été retenus comme opérateurs en charge du programme immobilier.

Le Site, anciennement propriété de la SCI Ivry Park, dernièrement occupé par les activités de Point P du Groupe Saint-Gobain, dont il est locataire, a fait l'objet d'une vente entre la SCI Ivry Park et SCCV IVRY VERDUN 113 le 26 décembre 2022. Cette vente prévoit une libération des lieux au plus tard le 30 mars 2024, en lien avec le déplacement de l'activité sur une opération en cours de livraison à Vitry-sur-Seine. Un protocole tripartite entre le vendeur, l'acquéreur et la société Point P SAS Division Ile de France prévoit une résiliation anticipée amiable du bail commercial prenant effet le 30 mars 2024.

La Commune a accompagné le processus d'élaboration d'un projet de reconversion du site accueillant des locaux à usages de bureaux et d'activités commerciales, au cœur du quartier en mutation couvert par la ZAC du Plateau. Etant précisé que le Site ne fait pas partie du périmètre de la ZAC du Plateau.

Cette mutation du 113 Verdun est souhaitable, en raison de la livraison des logements de la ZAC du Plateau, alors que le quartier avait été conçu avec un collège et une esplanade devant les logements sociaux. En effet, l'occupation actuelle d'une activité en milieu urbain dense occasionne des nuisances pour les habitants (nuisances importantes liées au bruit, aux poussières, ...). De plus, le mur de clôture situé le long de la rue Olympe de Gouges présente un aspect peu qualitatif et ne permet pas un aménagement complet et définitif de la voie publique.

Suite à la volonté du département de construire un collège sur le site de Chaussinand au lieu du terrain du 113-117 Verdun, la procédure de d'utilité publique (DUP) obtenue pour un collège a été abandonnée.

Ainsi, au cours des années 2019/2022, un partenariat a été engagé avec le propriétaire du terrain, représenté par M. Teboul (SCI Ivry Park) puis par le promoteur lauréat pour définir une constructibilité et un bilan financier comprenant le financement des équipements publics générés par l'opération.

La mutation et la densification du site ont impliqué la modification du Plan Local d'Urbanisme, pour lever l'emplacement réservé instauré jusque-là en prévision de la réalisation du Collège et pour définir un gabarit urbain permettant la réalisation de ce programme.

Aussi, une procédure de modification simplifiée n°7 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Ivry-sur-Seine, a été engagée, par le Président de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) par arrêté n°A2021-595 en date du 1er juillet 2021. Le Conseil territorial du 28 juin 2022 a pris acte du bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme d'Ivry-sur-Seine et approuvé la modification simplifiée n°7 du PLU.

L'opération immobilière globale projetée prévoit la réalisation d'un programme global prévisionnel de construction de 20 175 m² de surface de plancher comprenant 95 logements familiaux, dont 66 logements locatif sociaux, un foyer avec services comprenant 364 chambres, environ 2000 m² de commerce et 700 m² de locaux artisanaux. (ci-après le « **Programme de Construction** »). Il est ici précisé, à titre indicatif, que le calendrier prévisionnel de réalisation de du Programme de Construction s'inscrit dans un cadre fiscal impliquant que l'opération comportant au moins 75% de logement soit réalisée dans les quatre ans de l'acquisition du foncier.

Le Programme de Construction au regard de son importance, nécessite, en plus de ses équipements propres, du fait de l'arrivée de nouveaux habitants et actifs, des besoins particuliers en matière d'équipements publics scolaires.

La prise en charge financière correspondant aux besoins des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par le Programme de Construction, a conduit les Parties à envisager la signature d'une convention de projet urbain partenarial, dans le cadre des dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention constitue une convention de projet urbain partenarial (PUP) régie par les dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R. 332-25-1, R. 332-25-2 et R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme.

Elle a pour objet de déterminer les conditions et modalités de prise en charge par le Constructeur, au sein du périmètre déterminé à l'article 2 ci-après, d'une partie du coût des équipements publics nécessités par le Programme de Construction.

Elle sera exécutoire, une fois signée par l'ensemble des Parties, à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par la Collectivité des mesures de publicité prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre de la présente convention du projet urbain partenarial est délimité sur le plan figurant en Annexe 1 des présentes.

ARTICLE 3 : PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

L'opération immobilière globale projetée dans le périmètre du PUP prévoit la réalisation d'un Programme de Construction d'environ 20 175 m² de surface de plancher de la construction comprenant prévisionnellement :

- 95 logements familiaux,
- une résidence foyer de 364 chambres (logements en co-living). Cette résidence comporte 315 logements de 1 pièce, 21 logements de 2 pièces, 12 logements de 3 pièces, 6 logements de 5 pièces et 10 logements de 6 pièces.
- environ 2000 m² de commerce
- environ 700 m² de locaux artisanaux.

Il est ici précisé, à titre indicatif, que la réalisation de cette opération devrait être achevée d'ici la fin 2026.

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Les équipements publics générés par le Programme de Construction (participation pour la réalisation d'un équipement scolaire) sont représentés sur le plan figurant en Annexe 2 des présentes (plan masse ZAC Gagarine Truillot).

Une nouvelle école doit être réalisée sur la ZAC Gagarine Truillot et l'école Joliot-Curie située en centre-ville doit également faire l'objet d'une extension pour accueillir de nouvelles classes et élèves. Aussi la réponse aux besoins en classes supplémentaires générés par l'opération sur le site du 113-1215 Verdun s'effectuera via la nouvelle école de Gagarine, permettant d'adapter la carte scolaire à l'échelle de la ville et d'accueillir les élèves générés par l'opération.

4.1.- Nature des équipements publics

Le Programme de Construction impacte la réalisation d'un équipement public scolaire.

Le Programme de Construction totalise 95 logements familiaux. En prenant en compte un ratio de 0,4 enfant par ménage en âge d'être scolarisé en maternelle et élémentaire, le nombre d'enfants à scolariser en maternelle et élémentaire dans ce secteur augmentera de 38 enfants environ.

Ainsi, sur la base de 28 enfants par classe, le projet nécessite la réalisation de 1,36 classe supplémentaire (arrondi à 1,4 classe), du fait de l'arrivée de nouveaux enfants en âge d'être scolarisés sur le secteur.

4.2- Coût des équipements publics

Les équipements publics susvisés seront réalisés par la Commune.

Le coût d'une classe est estimé à 1 154 411 euros espaces annexes compris.

ARTICLE 5 : PART DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS MIS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

Le coût de réalisation de l'équipement scolaire pris en charge par le Constructeur :

Le coût de réalisation des 1,4 salles de classe supplémentaires, entièrement financées par le Constructeur, est évalué à 1 616 176 € correspondant à un montant de 1 154 411 euros par classe + espaces annexes.

Ce montant est ferme et définitif.

Les Parties conviennent que les éventuelles subventions et aides au financement dont pourrait bénéficier la Commune seront affectées à la part du coût de l'équipement qu'elle supporte et ne viendront aucunement modifier le montant des participations dues par le Constructeur.

Equipement public	Maître d'ouvrage	Coût des équipements	Part du Coût prise en charge par le Constructeur
1,4 Salles de classes	Commune ou Aménageur de la ZAC Gagarine	1 154 411 euros par classe soit au total de 1 616 176 euros	100% soit 1 616 176 euros

Au regard des principes ci avant exposés, le coût total des équipements publics mis à la charge du Constructeur est évalué à 1 616 176 € somme forfaitaire et non révisable, pour une opération immobilière de 95 logements familiaux.

ARTICLE 6 : ECHEANCIER ET MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS

Les participations seront versées selon les modalités suivantes :

- Paiement n°1 : 50% à la DROC du Programme de Construction ; ces 50% seront payés par le Constructeur à la Commune dans les 10 jours du dépôt de la DROC du Programme de Construction ;
- Paiement n°2 : 50% sera établi au dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux de la construction; ces 50% seront payés par le Constructeur à la Commune dans les 10 jours du dépôt de la DDACT du Programme de Construction.

ARTICLE 7 : ECHEANCIER DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'achèvement du groupe scolaire Gagarine Truillot est prévu au 2eme trimestre 2026 (18 mois de chantier), pour une ouverture en septembre 2026. Cet échéancier permettra d'accueillir les nouveaux élèves issus des constructions situées au 113 avenue de Verdun, dont la livraison est prévue fin 2026 ou début 2027.

Les salles de classes réalisées par la Collectivité au titre de la présente convention devront être en état d'accueillir des élèves au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme. En fonction de l'évolution de la carte scolaire, il est entendu que l'accueil physique des élèves ne se fera pas nécessairement dans le nouveau groupe scolaire.

En cas de retard de livraison des équipements publics financés par la PUP au-delà de la date d'échéance prévue ci-avant, les parties s'engagent à se rencontrer pour l'établissement d'un éventuel avenant.

ARTICLE 8 : REVISION DU MONTANT DES PARTICIPATIONS

En cas de modification du Programme de Construction relative au nombre de logements, les Parties se rencontreront en vue d'apprécier les éventuelles conséquences de ses modifications sur les besoins en équipements publics et de reconsidérer le cas échéant, dans les conditions ci-après définies, le montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur.

Pour l'équipement scolaire, les Parties reconsidéreront le nombre d'élèves à scolariser par le calcul suivant : nombre de logement x 0,4 = nombre d'enfants à scolariser. Le nombre de classe à réaliser sera déterminé en divisant le nombre ainsi fixé par 28 (28 enfants par classe).

En cas de modification du montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur, un avenant à la présente convention sera régularisé entre les Parties. Les Parties conviennent que le montant du financement des équipements publics pris en charge par le Constructeur ne sera reconsidéré que s'il a pour effet de modifier la part du cout des équipements publics à la charge du Constructeur de plus de 5%. La Commune reconnaît qu'elle ne pourra plus réclamer au constructeur une augmentation ou diminution du montant pris en charge par le Constructeur au-delà de deux mois suivant la DAACT du Programme de Construction.

En cas de non réalisation de l'équipement, la Commune s'engage à restituer l'éventuelle participation versée par le constructeur.

ARTICLE 9 : EXONERATION DE LA PART COMMUNALE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les constructions édifiées dans le périmètre du projet urbain partenarial seront exonérées du paiement de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 : SUBSTITUTION

Le Constructeur s'engage, dans l'hypothèse où il viendrait à céder à des tiers les terrains lui appartenant situés dans le périmètre du PUP, avec l'accord exprès de la Commune, à se substituer lesdits tiers dans les termes de la présente convention.

Cette substitution justifiera la conclusion d'un avenant.

Dans l'hypothèse où la Commune viendrait à refuser le ou les tiers substitués, celle-ci s'engage à motiver son refus par de justes motifs. La Commune ne pourra s'opposer à la substitution si elle se fait au profit de sociétés détenue par le Constructeur à hauteur de 50% au moins.

ARTICLE 11 : PUBLICITE

11.1 Après sa signature par les Parties, la présente convention, accompagnée des documents graphiques qui lui sont annexés, sera, conformément à l'article R. 332-25-1 du code de l'urbanisme, tenue à la disposition du public au siège de l'EPT et en mairies d'Ivry-sur-Seine.

11.2 Conformément à l'article R. 332-25-2 du même code, la mention de la signature de la présente convention ainsi que du lieu où il peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie et publiée au recueil des actes administratifs de l'Etat

ARTICLE 12 : DATE D'EFFET ET DUREE

La convention de Projet Urbain Partenarial prendra effet à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par la Commune des mesures de publicité prévues à l'article R 332-25-2 du code de l'urbanisme. Elle expirera à la date de constatation de l'achèvement des équipements publics réalisés par la Commune et du versement des participations correspondantes par le Constructeur.

ARTICLE 13 : INSCRIPTION AU REGISTRE DES TAXES ET CONTRIBUTIONS D'URBANISME

Conformément à l'article L.332-29 du code de l'urbanisme, la nature, le montant ou la valeur des contributions exigées dans le cadre du présent avenant seront portés sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme selon les modalités définies à l'article R.332-41 du même code.

Liste des Annexes

- Annexe 1 : Plan du Périmètre de PUP
- Annexe 2 : Programme de travaux
- Annexe 3 : Emplacement de l'équipement public

Fait à Ivry-sur-Seine
le

La Collectivité
M. Michel LEPRETRE
Président du territoire GOSB

La Commune
M. Philippe BOUYSSOU
Maire

Le Constructeur
SCCV IVRY VERDUN 113
Florence Gervais, Directrice Régionale,
SNC Cogedim Paris Métropole

- Annexe 1 : plan du périmètre de PUP
- Annexe 2 : Programme de travaux
- Annexe 3 : Emplacement de l'équipement public



Nouveau Groupe
Scolaire

LÉGENDE

ZAC GAGARINE TRUILLOT

LOGEMENT

ACCESSION SOCIAL

BUREAUX

EQUIPEMENT

- RdC-R+4
- EQUIPEMENT ESPACE EXTERIEUR
- EQUIPEMENT EN RDC
- COMMERCES EN RDC

Tableau des surfaces : Programme

N° espace	SECTEURS et espaces	SU (m2) unitaire	Nbre espaces	SU (m2) totale
A - ECOLES : POLES D'ACCUEIL GENERAL				
A01	Hall d'accueil avec sas	50	1	50
A02	Hall - Espace d'exposition	25	1	25
A03	Sanitaires du public	4	2	8
A04	Sanitaires des adultes Maternelle / Élémentaire	4	4	16
				99
	Pôle d'accueil du public :	50		
A05	Bureau d'accueil / loge	15	1	15
A06	Espace poussettes	15	1	15
A07	Bureau du Psychologue	20	1	20
	Pôle de direction :	40		
A08	Bureau de direction Maternelle / Élémentaire	15	2	30
A09	Archives - réserves Maternelle / Élémentaire	5	2	10
	Pôle Enseignants et personnels :	165		
A10	Salle de travail Maternelle	50	1	50
A11	Salle de travail Élémentaire	75	1	75
A12	Réserves / fournitures Maternelle / Élémentaire	20	2	40
	Pôle des salles partagées :	305		
A13	Salle Polyvalente	65	1	65
A14	Salle de soutien	30	3	90
A15	Salle Vidéo - BCD	150	1	150
				560
TOTAL		24		659
B - ECOLES : POLES ECOLE MATERNELLE				
B01	Sanitaires / salle de propreté	32	1	32
B02	Sanitaires de proximité des Petits	5	2	10
B03	Sanitaires de proximité des Grands	6	3	18
B04	Sanitaires des adultes	4	2	8
				68
	Pôle des "petits" / Pôle des "Moyens" et "Grands"	830		
B05	Salle de classe	65	10	650
B06	Salle de repos	90	2	180
	Pôle des espaces partagés	275		
B07	Salle de motricité	125	1	125
B08	Salle de jeux	125	1	125
B09	Réserves des jeux de cour	20	1	20
B10	Réserve technique sur cour	5	1	5
				1 105
TOTAL		24		1 173
C - ECOLES : POLES ECOLE ELEMENTAIRE				
C01	Sanitaires des Filles	35	1	35
C02	Sanitaires des Garçons	35	1	35
C03	Sanitaires de proximité	6	3	18
C04	Sanitaires des adultes	4	2	8
				96
	Pôle des salles dédiées :	990		
C05	Salle de classe	65	15	975
C06	Dépôt	5	3	15
	Pôle des espaces partagés	80		
C07	Salle d'arts Plastiques	65	1	65
C08	Réserves des jeux de cour	10	1	10
C09	Réserve technique sur cour	5	1	5
				1 070
TOTAL		28		1 166
D - ECOLES : POLES DU "PERISCOLAIRE"				
D01	Hall - Espace de pointage - Casiers des animateurs	20	1	20
D02	Salle de propreté	12	1	12
D03	Sanitaires des Filles	10	1	10
D04	Sanitaires des Garçons	10	1	10
D05	Sanitaires des adultes	4	2	8
				60
	Pole de direction :	25		
D06	Bureau de direction	20	1	20
D07	Archives - réserves	5	1	5
	Pole Maternelle / Élémentaire :	437		
D08	Salle d'activités	65	6	390
D09	Dépôt de fournitures	25	1	25
D10	Vestiaire des animateurs	22	1	22
				462
TOTAL		16		522

Tableau des surfaces : Programme

N° espace	SECTEURS et espaces	SU (m2) unitaire	Nbre espaces	SU (m2) totale
E - RESTAURANT SCOLAIRE : POLES PUBLICS				
E01	Hall - lavabos Maternelle	15	1	15
E02	Hall - lavabos Élémentaire	15	1	15
E03	Sanitaires de propreté	5	1	5
E04	Sanitaires des Filles	10	1	10
E05	Sanitaires des Garçons	13	1	13
E06	Sanitaires des adultes	4	2	8
				66
	Pole Salles à manger :	566		
E07	Salle à manger Maternelle	250	1	250
E08	Salle à manger Élémentaire	216	1	216
E09	Zone de self-Service	50	1	50
E10	Salle de vie - salle des commensaux	50	1	50
	Pôle service :	80		
E11	Zone de service Maternelle	15	1	15
E12	Zone de dépose plateaux - tri Élémentaire	9	2	18
E13	Laverie	30	1	30
E14	Local déchets tampon	12	1	12
E15	Local d'entretien	5	1	5
				646
		TOTAL	17	712
F - RESTAURANT SCOLAIRE : POLES PRIVATIFS				
F01	Hall de réception - décartonage - stockage amont	14	1	14
F02	Sanitaires des agents	4	2	8
				22
	Pôle Cuisine :	75		
F03	Légumerie	10	1	10
F04	Zone de réchauffage	50	1	50
F05	Local poubelles - Bio-déchets	15	1	15
	Pôle Réserves :	76		
F06	Local poubelles - Déchets solides - Emballages	14	1	14
F07	Réserves sèches	8	1	8
F08	Réserves produits d'entretien	10	1	10
F09	Stockage vaisselle propre	10	1	10
F10	Réserves produits jetables	8	1	8
F11	Buanderie	6	1	6
F12	Bureau Responsable de site	20	1	20
	Pôle Agents :	31		
F13	Vestiaires Agents Femmes	21	1	21
F14	Vestiaires Agents Hommes	4	1	4
F15	Douches Agents	3	2	6
				182
		TOTAL	17	204
G - ENTRETIEN & TECHNIQUE				
G01	Transformateur	20	1	20
G02	Sous-station Chauffage Urbain	30	1	30
G03	Local TGBT	8	2	16
G04	Local GTC / onduleur	8	1	8
G05	Local Fibre Optique	8	1	8
G06	Local répartiteurs CF	4	8	32
G07	Local répartiteurs cf	8	4	32
G08	Ascenseur	4	5	20
G09	Monte-charge	4	2	8
G10	Local ventilation	90	1	90
G11	Local eau	6	1	6
				270
G12	GS : Local de ménage RdC	15	1	15
G13	GS : Local de ménage d'étage	15	3	45
G14	GS : Local poubelles	15	1	15
G15	GS : Local 2 roues	25	1	25
				100
		TOTAL	33	370
TOTAL SU annexe (en m2) :				681
TOTAL SU nette (en m2) :				4 125
TOTAL SU brute (en m2) :				4 806

Tableau des surfaces : Programme

N° espace	SECTEURS et espaces	SU (m2) unitaire	Nbre espaces	SU (m2) totale
SDO H - CIRCULATIONS				
757	Secteur A - Ecoles : Pôles d'Accueil Général	659	15	98
1 524	Secteur B - Ecoles : Pôles Maternelle	1 173	30	351
1 515	Secteur C - Ecoles : Pôles Élémentaire	1 166	30	349
652	Secteur D - Ecoles : Pôles Périscolaire	522	25	130
818	Secteur E - Restaurant Scolaire : Pôles Publics	712	15	106
234	Secteur F - Restaurant Scolaire : Pôles Privatis	204	15	30
462	Secteur G - Techniques & Entretien	370	25	92
5 962	TOTAL	4 806	24	1 156
5 500	SDO hors LT	4 806		
I - PREAUX & VOLUMES ASSIMILES				
101	Préau Élémentaire	225	1	225
102	Abri 2 roues enfants et parents	95	1	95
	TOTAL		2	320
TOTAL SDO sans préaux :				5 962
TOTAL SDO avec préaux :				6 282
J - COURS & ESPACES ASSIMILÉS				
J01	Parvis Groupe Scolaire 25 classes	375	1	375
J02	Cour Maternelle (10 classes)	1 100	1	1 100
J03	Cour Élémentaire (15 classes)	1 600	1	1 601
	TOTAL			3 076
Estimation SHO sans préaux :				7 453
Estimation SHO avec préaux :				7 853

