

## 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 :

**Le préfet du Val de Marne, au nom de l'Etat (le projet se situant dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National),**

D'une première part,

ET :

**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 10 avril 2018,

Ci-après dénommé « *la Collectivité* »

D'une deuxième 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 du 21 décembre 2017,

Ci-après dénommée « *la Commune* »

D'une troisième part,

ET :

La société dénommée LINKCITY ILE-DE-FRANCE société par actions simplifiées représentée par Loïc MADELINE, Directeur Général Adjoint, ou toute société qu'elle se substituerait détenue par LINKCITY ILE-DE-FRANCE, POLYCITES société représentée par Marc AMZALLAG, Président, et SEERI, société représentée par Loïc BLONS, Directeur Générale Agence Sud

Ci-après dénommées « *le Constructeur* »

D'une quatrième 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 Collectivité est rendue nécessaire par l'opération de construction ci-après décrite sise 12 rue Maurice Gunsbourg (ci-après le « **Site** ») en plus de ses équipements propres. Le projet s'implante sur l'assiette foncière composée des parcelles cadastrales AZ80 et AZ82.

Le Site dernièrement occupé par les activités d'impression du Groupe Le Monde, dont il est propriétaire, a fait l'objet d'un arrêt définitif d'activité en septembre 2015.

Dans le cadre d'une consultation initiée par le propriétaire, les opérateurs immobiliers LINKCITY Ile-De-France et Poly-Cités, ont manifesté un intérêt pour la réalisation, sur le site, d'une opération immobilière mixte. LINKCITY Ile-de-France et Poly-Cités ont été retenus comme opérateurs en charge du programme immobilier, suite à quoi une promesse de vente a été signée. Par la suite, Nexity SEERI a rejoint le groupement de constructeurs, au vu de la taille importante du projet et de sa complexité.

La Collectivité a accompagné le processus d'élaboration d'un projet de reconversion de cet ancien site industriel, au cœur du quartier en mutation en grande partie couvert par la ZAC Ivry-Confluences. Etant précisé que le Site ne fait pas partie du périmètre de la ZAC Ivry-Confluences.

L'opération immobilière globale projetée prévoit la réalisation d'un programme global prévisionnel de construction d'environ 43 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction comprenant environ 370 logements familiaux (ci-après le « **Programme de Construction** »). Il est ici précisé, à titre indicatif, que le calendrier prévisionnel de réalisation du Programme de Construction s'échelonne sur la période 2018-2021.

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 et sportifs.

La prise en charge financière correspondant aux besoins des équipements publics dont la réalisation par la Collectivité 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 SUI**

**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.

Le périmètre de la présente convention est inclus dans le périmètre du projet urbain partenarial défini par la partie hors ZAC de la parcelle cadastrale AZ80.

**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 43 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction comprenant environ 370 logements familiaux.

Il est ici précisé, à titre indicatif, que la réalisation de cette opération devrait s'échelonner sur la période 2018-2021.

**ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

A ce jour, deux sites sont pressentis pour la localisation de l'équipement scolaire; en tout état de cause, l'équipement scolaire devra être réalisé dans un rayon de 750 mètres autour du Site.

**4.1.- Nature des équipements publics**

Le Programme de Construction nécessite la réalisation des équipements publics suivants :

- Equipement scolaire



Le Programme de Construction totalise environ 370 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 148 enfants environ.

Ainsi, sur la base de 28 enfants par classe, le projet nécessite la réalisation de 5,3 classes supplémentaires arrondi à 5 classes, du fait de l'arrivée de nouveaux enfants en âge d'être scolarisés sur le secteur.

- Equipement sportif

Un nouvel équipement sportif est programmé aux abords du parc de la confluence, afin de répondre aux besoins de l'ensemble des nouveaux habitants du quartier. Cet équipement est financé à hauteur de 50% par la ZAC Ivry Confluences, les 50 % restants de l'équipement étant financés par la Commune en complément du financement de la ZAC, en raison du large rayonnement de l'équipement à l'échelle de tout le quartier Ivry Port.

#### **4.2- Coût des équipements publics**

Les équipements publics susvisés seront réalisés par la Commune ou, le cas échéant, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage de l'aménageur prévue dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC Ivry Confluences

Le coût d'une classe est estimé à 890 400 euros, espaces annexes compris.

L'équipement sportif programmé sur le quartier Ivry Port représente un investissement de 8 100 000 € (montant estimé au titre du Programme des Equipements Publics de la ZAC Ivry Confluences).

#### **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 5 salles de classe supplémentaires, entièrement financées par le Constructeur, est évalué à 4 452 000 € correspondant à un montant de 890 400 € 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.

- **Le cout de réalisation de l'équipement sportif pris en charge par le Constructeur**

Le Programme de la ZAC Ivry Confluences estime le montant de l'équipement sportif à 8 100 000 euros mais n'est financé qu'à 50% par la ZAC. Dans la mesure où il est prévu dans le cadre de la ZAC la réalisation de 5 600 logements, pour une prise en charge de



l'équipement sportif à hauteur de 50%, les Parties conviennent que les 370 logements réalisés dans le cadre du Programme de Construction représentent alors 3,3% du coût de l'équipement sportif, soit une participation à hauteur de 267 300€ à la charge du Constructeur.

Equipement public	Maître d'ouvrage	Coût des équipements	Part du Coût prise en charge par le Constructeur
5 Salles de classes	Commune ou Aménageur de la ZAC	890 400 euros par classe soit au total de 4 452 000 euros	100% soit 4 452 000 euros
Gymnase	Commune ou Aménageur de la ZAC	8 100 000 euros	3,3% soit 267 300 euros

Au regard des principes ci avant exposés, le coût total des équipements publics mis à la charge du Constructeur est évalué à 4 719 300 €, somme forfaitaire et non révisable, pour une opération immobilière de 370 logements familiaux.

#### **ARTICLE 6 : ECHEANCIER ET MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS**

Pour chacun des équipements publics, 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 Collectivité dans les 10 jours du dépôt de la DROC du Programme de Construction ;
- Paiement n°2 : 25% à la DROC du groupe scolaire ; ces 25% seront payés par le Constructeur à la Collectivité dans les 10 jours de la réception par le Constructeur de la justification par la Commune de la DROC de l'équipement public
- Paiement n°3 : 25% à la DAACT du groupe scolaire ; Ces 25% seront payés dans les 10 jours de la réception par le Constructeur de la justification de la DAACT par la Commune.

La Collectivité fera son affaire du versement à la Commune du montant payé par le Constructeur.

Les échéances de paiement n°2 et 3 ci-dessus ne seront dues que si le Constructeur est propriétaire du terrain permettant la réalisation du Programme de Construction.

#### **ARTICLE 7 : ECHEANCIER DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Sous réserve de l'article 5 de la présente convention, 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.

L'équipement sportif sera livré au plus tard à la fin de l'année 2027. Il participe de la mise en œuvre des grands équipements structurants de la ZAC Ivry Confluences que sont le réaménagement des berges et la livraison du parc, que cet équipement en partie financé par la Collectivité viendra compléter.

En cas de retard de livraison des équipements publics financés par la PUP au-delà de la date d'échéance prévue ci-avant, la Commune sera redevable envers le Constructeur d'une pénalité d'un montant de 1000 euros par mois de retard.

#### **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 scolaire et sportif 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).

Pour l'équipement sportif, les Parties reconsidéreront le pourcentage du cout de l'équipement sportif (8 100 000 euros) pris en charge par le Constructeur par le calcul suivant : (nombre de logements familiaux x 0,5) / 5600.

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 Collectivité 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.

#### **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 leur 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 : 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 de l'ensemble des équipements publics réalisés par la Commune et du versement des participations correspondantes par le Constructeur.

## ARTICLE 12 : LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan du Périmètre de PUP

Fait à Ivry-sur-Seine  
le

30 AVR. 2018

**Le préfet du Val-de-Marne**  
Laurent PREVOST  
Préfet

**La Collectivité**  
M. Michel LEPRETRE  
Président

**La Commune**  
M. Philippe BOUYSSOU  
Maire

**Le Constructeur**  
Loïc MADELINE  
Linkcity Ile-de-France

Marc AMZALLAG  
Poly-cités

Loïc BLONS  
Nexity SEERI

**LINKCITY ILE-DE-FRANCE SAS**  
SAS au capital de 1 000 000 €  
Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet  
78280 GLUYANSCOURT  
Tél. : 01 30 60 48 59  
343 183 331 RCS Versailles - IE FR 26 343 123 331

**Société POLY-CITÉS**  
40 Rue des Boulangers, 75006 Paris  
Tél. : 01 43 26 62 78  
RCS Paris : 525 268 967

**SEERI**  
SAS au capital de 99 958 €  
RCS Nanterre 331 129 437  
Siège social : 19 rue de Vienne - TSA 60030  
75801 PARIS Cedex 08  
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030  
75801 PARIS Cedex 08







Annexe 1 : plan du périmètre de PUP



