



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Préambule

En application des dispositions des articles L.332-11-1 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Dont le siège est

Représentée par

En qualité de

L'Etablissement Public Territorial GRAND PARIS GRAND EST

Dont le siège est à l'Hôtel de Ville de NOISY-LE-GRAND, place de la Libération, à NOISY-LE-GRAND (93160)

Représentée par M. Michel TEULET

En qualité de Président

ET

La Ville de LIVRY-GARGAN

Domiciliée à l'Hôtel de Ville, 3 place François Mitterrand, à LIVRY-GARGAN (93180)

Représentée par M. Pierre-Yves MARTIN

En qualité de Maire

La présente convention du projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Ville de LIVRY-GARGAN est rendue nécessaire par le projet d'aménagement du centre-ville.

La révision du Plan Local d'Urbanisme en 2015 a fait apparaître l'impact des futurs projets de transports en commun sur le secteur ouest de la ville (débranchement du T4 et arrivée du Tzen3). Dans ce cadre, le PLU a défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Chanzy afin de favoriser un accompagnement étroit et recherché de la Ville pour réduire les nuisances et améliorer le cadre de vie. Il convient donc d'assurer une meilleure intégration des projets de TCSP à travers une requalification urbaine et fonctionnelle du secteur. Cela concerne aussi les entrées Ouest de la Ville qui manquent de visibilité, et le développement du secteur « Briand-Sully-Sudrot » qui accueille le nouveau commissariat de police.

Aussi, l'Etablissement Public Territorial a décidé en concertation avec la Ville de Livry-Gargan d'instituer un périmètre élargi de participation conformément à l'article L.332-11-2 II, comprenant le projet développement par LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, ainsi que d'autres secteurs mutables, générant dans le futur des besoins en équipements publics.

Sur ce secteur mutable dans une perspective de 10 ans, il est estimé à ce jour un développement à moyen terme d'environ 750 logements soit une surface de plancher (SDP) prévisionnelle de 45 000 m².

Le programme des équipements publics (PEP) induit par le projet est le suivant :

- Aménagement de venelles piétonnes sur une surface globale d'environ 2600 m²
- Création de 9 nouvelles classes, nécessitant l'acquisition d'une parcelle d'environ 2400m²
- Installation d'une crèche de 22 berceaux, en rez-de-chaussée d'une nouvelle construction

L'autorité compétente pour signer la convention est la commune ou l'établissement public compétent en matière de PLU. Aussi, la convention doit être signée par l'Etablissement Public Territorial Grand Paris – Grand Est. Toutefois, considérant que les équipements publics à réaliser seront des équipements publics communaux, exclusivement financés par la Ville, ladite convention prévoira que les participations seront exclusivement versées à la Ville.

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

Article 1 - Objet

La Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS souhaite réaliser une opération de 7988,15 m² de SDP prévisionnelle, sur le terrain sis 99-109 avenue Aristide Briand, 18-20 avenue de Sully, portant sur la réalisation de 128 logements dont 38 logements sociaux, 90 logements intermédiaires et 236 m² de commerces.

Article 2 - Périmètre du PUP

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

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

La Ville de LIVRY-GARGAN s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

		Dépenses		Recettes					
				Participation opérateurs		Participation LNC		Charge nette Ville	
		HT	TTC	%	HT	%	HT	%	HT
Venelles		650 000 €	780 000 €	75	487 500 €	12,3	80 318 €	15	162 500 €
Crèche (22 berceaux)		770 000 €	924 000 €	100	770 000 €	20	154 000 €	-	
Ecole (9 classes)	Travaux	4 500 000 €	5 400 000 €	100	4 500 000 €	20	900 000 €	-	
	Foncier	648 000 €		100	648 000 €			-	
TOTAL		5 920 000 €	7 104 000 €		6 405 500 €	1 134 318 €			162 500 €

La participation forfaitaire des opérateurs s'établit à 142 € / m² de SDP.

Cette participation s'applique uniquement sur les opérations de création de logement (soit hors SDP (commerciale)).

Ce coût sera réparti entre les différents constructeurs ou aménageurs développant des opérations sur ce périmètre en fonction des besoins générés par chaque opération. A ce titre, il est prévu la signature de plusieurs conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP).

Article 4 : Calendrier prévisionnel de réalisation des équipements publics

La Ville de LIVRY-GARGAN s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Aménagement de venelles piétonnes : 2021-2027
- Création de 13 nouvelles classes : 2023
- Installation d'une crèche de 33 berceaux : 2021-2027

Article 5 - Nature et montant des participations

Considérant que les équipements publics projetés ont des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par l'opérateur, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS s'engage donc à verser à la Ville de LIVRY-GARGAN la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 3, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers, proportionnellement aux constructions générées par l'opération, dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

La participation totale à la charge de la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS pour l'opération projetée sur le terrain sis 99-109 avenue Aristide Briand, 18-20 avenue de Sully sera établi en fonction du montant de participation forfaitaire établi à 142 €/m² de SDP, soit pour la SDP prévisionnelle de 7988,15 m² une participation de 1 134 318 € HT.

Au titre de cette convention de PUP, la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, apporteront une participation financière correspondant aux besoins induits par le programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 20 % du coût prévisionnel HT pour l'installation d'une crèche ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 100 %
- 20% du coût prévisionnel HT soit 1.8 classes du groupe scolaire de 9 classes ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 100%
- 12,3 % du coût prévisionnel HT pour l'aménagement de venelles ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 75%

Ainsi, suivant les règles de proportionnalité énoncées ci-dessus, la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS versera au titre du PUP :

- 80 318 € pour l'aménagement des venelles
- 154 000 € pour la crèche
- 900 000 € pour le groupe scolaire

Article 6 - Modalités de paiement

En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- 25% à la délivrance du permis de construire (2018)
- 25% à la purge des délais de recours (2018)
- 25% au commencement des travaux (2019)
- 25% à l'achèvement des travaux (2021)

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

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de l'EPT GRAND PARIS GRAND EST et en mairie de LIVRY-GARGAN.

Article 8 – Information de l'application du PUP

Dans les certificats d'urbanisme, le PUP est indiqué au titre des participations « participation conventionnelle : projet urbain partenarial instituée à hauteur de 139€/m² », ainsi que l'exonération de la taxe d'aménagement.

Concernant les demandes d'autorisation (PA ou PC), la convention de PUP n'est pas une pièce obligatoire du dossier. Le montant de participation au titre du PUP n'a pas à être prescrit dans l'arrêté d'autorisation pour être exigible. La convention signée est cependant visée dans l'autorisation :

- pour garantir les équipements publics nécessaires à l'opération ;
- pour permettre l'exonération de la taxe d'aménagement.

Article 9 - Entrée en vigueur de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de l'EPT GRAND PARIS GRAND EST et en mairie de LIVRY-GARGAN.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la Ville de LIVRY-GARGAN et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

Article 10 – Non réalisation des équipements publics ou travaux par la Ville

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Dans cette hypothèse, il y aura toutefois lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par la collectivité au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne pourra être demandée.

Article 11 – Substitution

Dans l'hypothèse où le permis de construire 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'opérateur dans le cadre de la présente convention à compter de la date de l'arrêté de transfert.

L'opérateur 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 doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention et seront soumis à la publicité et formalités nécessaires.

Article 13 – 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 de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris – Grand Est.

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 CGT.

Fait à LIVRY-GARGAN, le

En 4 exemplaires

Pour la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

.....
.....

Pour l'EPT GRAND PARIS GRAND EST

Michel TEULET

Président

Pour la Commune (ou l'EPCI)

Pierre-Yves MARTIN

Maire