



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (P.U.P.)

### **Préambule**

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 et R332-25-1 à R332-25-3 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

*La Société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT, Société par Actions Simplifiée à Associé Unique, au capital de 152 449,02 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro SIREN 340 708 858,*

Dont le siège est 127 avenue Charles de Gaulle à NEUILLY SUR SEINE (92200)

Représentée par .....

En qualité de .....

ET

*L'Etablissement Public Territorial GRAND PARIS GRAND EST, Etablissement Public Syndical à Vocation Multiple, immatriculée au RCS sous le numéro SIREN 200 058 790,*

Dont le siège est à l'Hôtel de Ville de NOISY-LE-GRAND, 11, bd du Mont d'Est 93160 à NOISY-LE-GRAND (93160)

Représenté 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 (93190)

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 (PLU) en 2015 a mis en évidence l'absence d'une centralité urbaine à l'échelle d'une ville de 43 000 habitants. Dans ce cadre, le PLU a défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du centre-ville afin de favoriser le développement urbain maîtrisé d'une telle centralité en lien avec une dynamique commerciale (en particulier des restaurants). Cette centralité jouera aussi un rôle de lien paysager et fonctionnel de part et d'autre de l'ex-RN3 avec une accessibilité renforcée avec les pôles gares avoisinants.

Le programme de construction du centre-ville porte sur une surface de plancher (SDP) prévisionnelle de 45 600 m<sup>2</sup>, soit 750 logements.

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

- réaménagement de la place de l'Hôtel de ville et de l'avenue Albert Thomas
- réaménagement du parvis des équipements (centre nautique, groupe scolaire Benoit Malon et pavillon Dionnet)
- aménagement d'un nouveau parc de stationnement
- création de 8 nouvelles classes

La Société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT souhaite réaliser une opération de 7.200 m<sup>2</sup> de SDP, sur le terrain cadastré section B numéros 739, 740, 741, 742, 743, 744, 2033 et 2034 sis 12-22 avenue du Consul Général Nordling et 2-4 Rue Antoine de Saint-Exupéry à LIVRY-GARGAN (93190), portant sur la réalisation de 106 logements, ainsi que 617 m<sup>2</sup> de commerces, en ce comprise la boulangerie « La Fournée Normande ».

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 : 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		Charge nette Ville	
€ HT	€ TTC	%	€ TTC	%	€ TTC

Place HDV	2 320 000 €	2 784 000 €	50%	1 392 00 €	50%	1 392 00 €
Parvis des équipements	850 000 €	1 020 000 €	50%	510 000 €	50%	510 000 €
Parc de stationnement (environ 90 places)	1 023 000 €	1 227 600 €	50 %	613 800 €	50%	613 800 €
8 classes	4 400 000 €	5 280 000 €	100%	5 280 000 €	0%	0 €
<b>Total</b>	<b>8 593 000 €</b>	<b>10 311 600 €</b>	<b>-</b>	<b>7 775 880 €</b>	<b>-</b>	<b>2 515 000 €</b>

La participation forfaitaire des opérateurs s'établit à 170 € / m<sup>2</sup> de SDP.

Cette participation s'applique uniquement sur les opérations de création de logements (soit hors SDP surface 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 2 : 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 la place de l'Hôtel de ville : 2027
- Aménagement du parvis des équipements : 2025
- Création d'un parc de stationnement : 2021
- Création de 8 nouvelles classes : 2022-2023

### **Article 3 : 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 KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT s'engage à verser à la Ville de LIVRY-GARGAN la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 4 de la présente convention.

La participation totale à la charge de la Société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT pour l'opération projetée 12-22 avenue du Consul Général Nordling sera établie en fonction du montant de participation forfaitaire établi à 170 €/m<sup>2</sup> de SDP suivant le dossier de permis de construire, soit pour la SDP projetée de 7 200 m<sup>2</sup> une participation de 1 224 000 euros TTC.

Au titre de cette convention de PUP, la société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT, apportera une participation financière correspondant aux besoins induits par le programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 4 % du coût prévisionnel TTC pour l'aménagement de la place de l'Hôtel de ville ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 50 %
- 12 % du coût prévisionnel TTC pour l'aménagement du parvis des équipements ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 50%
- 50 % du coût prévisionnel TTC pour l'aménagement du parc de stationnement ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 50%
- 15% du coût prévisionnel TTC soit 1.2 classes du groupe scolaire de 8 classes ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 100%

Ainsi, suivant les règles de proportionnalité énoncées ci-dessus, la société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT versera au titre du PUP :

- 62 550 € pour l'aménagement de la place de l'Hôtel de ville
- 62 550 € pour l'aménagement du parvis des équipements
- 306 900 € pour la création du parc de stationnement
- 792 000 € pour le groupe scolaire

#### **Article 4 : Périmètre du PUP**

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

Le périmètre de la présente convention figurera en annexe du PLU en vigueur de la Commune pendant la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément à l'article R151-52 12° du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 5 : Modalités de paiement**

En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT 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 à KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT, ou tout substitué, du permis de construire permettant la réalisation de son projet immobilier ici défini, exprès, exécutoire et devenu définitif (c'est-à-dire purgé des délais de recours des tiers, de déféré préfectoral et de retrait administratif)
- 25% à la signature de l'acquisition de l'ensemble des parcelles constitutives de l'assiette foncière globale du projet
- 25% au commencement des travaux
- 25% à l'achèvement des travaux

#### **Article 6 : Durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement**

La durée d'exonération de la part communale ou intercommunale 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 7 : Information de l'application du PUP**

Le PUP est indiqué dans les certificats d'urbanisme au titre des participations « participation conventionnelle : projet urbain partenarial » sans préciser de date ou de montant, 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 8 : Entrée en vigueur de la convention et publicité**

Conformément à l'article R332-25-1 du Code de l'Urbanisme, autorisation a été donnée au Maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 07 février 2019.

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

Cette même mention devra être publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, conformément aux dispositions de l'article R332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

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 9 : Non réalisation des équipements ou travaux par la Ville**

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées par la Ville de LIVRY-GARGAN à la Société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT, dans un délai de 18 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Les parties pourront toutefois convenir par la signature d'un avenant aux présentes, d'une prorogation de délai afin de permettre l'achèvement de la réalisation desdits équipements.

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.

Par ailleurs, en cas de non réalisation de l'opération immobilière par la société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT, ou toute société substituée, pour quelque raison que ce soit, la présente convention deviendra automatiquement caduque de plein droit entre les parties, sans indemnité de part ni d'autre, et la société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT, ou toute société substituée, sera déchargée du paiement de tout ou partie restante de la participation selon que des règlements auront ou pas déjà été effectués conformément à l'article 5 des présentes, et les sommes déjà versées seront restituées à la société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT, dans un délai de 18 mois à compter de sa demande de remboursement, par la Ville de LIVRY-GARGAN.

### **Article 10 : 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 11 : Substitution**

La société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT a la faculté de se substituer toute personne morale de son choix dans le bénéfice de la présente convention, durant la période de validité de celle-ci ; la société substituée se voyant ainsi attribuer de plein droit l'ensemble des droits et obligations détenus initialement par la société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT au titre de la présente convention, à l'effet de poursuivre l'exécution des présentes aux mêmes conditions et modalités applicables.

Cette substitution pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention signée entre les parties.

Annexes : - Délibération municipale autorisant le Maire à signer la présente convention,  
- Plan du périmètre de la présente convention de PUP

Fait à LIVRY-GARGAN, le .....

En 4 exemplaires

Pour la société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT

.....  
.....

Pour l'EPT GRAND PARIS GRAND EST

Michel TEULET

Président

Pour la Commune de LIVRY-GARGAN

Pierre-Yves MARTIN

Maire