

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

relative à l'aménagement du site IGN à Saint-Mandé

La présente convention est conclue en vertu des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La SAS REFERENCE, dont le siège social est situé à Paris (75008), 26, avenue Hoche, identifiée sous le numéro 817 962 608 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 17 962 608,

Représentée par la Société LA PORTE DE MONTMARTRE, Présidente de la SAS REFERENCE, elle-même représentée par Monsieur Olivier PELAT, ès qualité de Président de la Société SAS LA PORTE DE MONTMARTRE,

Ci-après dénommée « la SAS REFERENCE »,

ET :

L'Etablissement public Territorial « ParisEstMarne&Bois », sis 14 rue Louis Talamoni à Champigny-sur-Marne (94 500)

Représenté par son Président Monsieur Jacques J.P. MARTIN, dûment habilité à cet effet par la délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2016.

EN PRÉSENCE DE :

La Commune de SAINT-MANDE, sise à Saint-Mandé (94160), 10, place Charles Digeon, identifiée au SIREN sous le numéro 219 400 678,

Représentée par son Maire Monsieur Patrick BEAUDOUIN, en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2016, fixant la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

Ci-après dénommée « la Ville »,

Ensembles, ci-après dénommées « Les PARTIES »

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20160926-16-161A-CC
Date de télétransmission : 27/09/2016
Date de réception préfecture : 27/09/2016

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Dans le cadre de la troisième phase de réaménagement du site historique de l'I.G.N., l'Etat, en application de sa politique immobilière, souhaite procéder à la cession d'un terrain d'environ 13 500 m².

La libération de ce terrain, prévue en 2016, résulte du regroupement des installations de l'I.G.N. et Météo France au nord du site, afin de constituer le pôle Géosciences de l'est parisien.

L'Etat, par l'intermédiaire de la DAFI (Délégation à l'action foncière et Immobilière du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable et de l'Energie), a informé la commune de sa possibilité d'exercer, dans le cadre de cette cession, son droit de priorité.

Sur cette zone, la Ville de Saint-Mandé a souhaité la construction, conformément à son Plan Local d'Urbanisme, d'une opération tertiaire, d'un équipement public économique-socio-culturel, d'un incubateur public d'entreprises, ainsi que l'aménagement des voiries attenantes.

L'objectif de la commune, pour permettre l'édification de l'immeuble de bureaux attendu, consiste donc à acquérir le terrain global auprès de l'Etat, de sorte à en céder l'emprise nécessaire (environ 12 000 m²) à l'opérateur tertiaire. La société EUROPEQUIPEMENTS (qui a constitué une filiale ad hoc, la SAS REFERENCE) a été désignée le 23 février 2015 suite à une consultation promoteur/architecte menée par la commune en accord avec l'Etat et portant sur un projet d'immeuble de bureaux.

Par un courrier en date du 11 mai 2016 à l'attention de la Ville de Saint-Mandé, la société la SAS REFERENCE, ayant pris connaissance du programme envisagé pour le futur équipement public communal et des aménagements de voirie projetés, a exprimé l'intérêt, pour les futurs usagers des bureaux, de disposer notamment d'un auditorium et de salles dans cet équipement public.

Au regard de ces nouveaux besoins, la Ville de Saint-Mandé et la SAS REFERENCE ont envisagé une partie du financement et de la réalisation de cet équipement public, ainsi que des voiries attenantes permettant d'accéder à l'ensemble du site, sous la forme d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

EN CONSÉQUENCE, IL A ÉTÉ CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

La SAS REFERENCE, compte tenu de l'utilité des équipements publics à réaliser pour les futurs usagers des ouvrages tertiaires, accepte de contribuer financièrement à la réalisation de ces équipements publics dans les conditions prévues par les articles L 332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme et par la présente convention, et ce, en plus de la réalisation et du financement de ses équipements propres au sens du même code.

La liste et le coût prévisionnel des équipements publics que la Ville de Saint-Mandé s'engage à réaliser, sont décrits ci-après.

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20160926-16-161A-CC Date de télétransmission : 27/09/2016 Date de réception préfecture : 27/09/2016
--

1.1 Liste et coût prévisionnel des équipements publics à réaliser :

	Equipements publics	Coût HT Estimé (honoraires et aléas compris)
1	Renforcement de la voirie de l'avenue Pasteur, de l'avenue de Paris incluant le carrefour avec la rue de la Tourelle et aménagement paysagé	1 200 000 €
2	Création de la voirie partant de l'avenue Pasteur et desservant l'auditorium et l'immeuble de bureaux de la SAS REFERENCE (piétons, parkings en sous-sol pour véhicules légers, livraisons et évacuation des déchets)	250 000 €
3	Aménagement de la voirie partant de l'avenue Pasteur entre les deux immeubles VALOPHIS et permettant l'accès des piétons	90 000 €
SOUS-TOTAL DU COUT DES TRAVAUX VRD		1 540 000 €
4	Salle polyvalente, type auditorium, formant une capacité d'environ 250 places assises, avec aménagement multifonctionnel	2 124 000 €
5	Hall d'accueil + Salle polyvalente de réception avec office pour traiteur (cocktails, dîners assis, bars, etc...) + vestiaires et sanitaires dédiés à l'auditorium, à la salle polyvalente de réception et au hall d'accueil	1 136 000 €
6	Salles polyvalentes de moyenne capacité, fractionnables, pour activités festives et sociales + petites salles polyvalentes fractionnables pour activités diverses	1 850 000 €
7	Pôle associatif : bureaux et salles d'activités	1 500 900 €
8	Incubateur d'entreprises	1 105 000 €
9	Locaux d'entretien	62 200 €
10	Stationnement souterrain	493 500 €
11	Espaces extérieurs	53 500 €
SOUS-TOTAL EQUIPEMENT PUBLIC ECONOMICO-SOCIO-CULTUREL		8 325 100 €

TOTAL GENERAL (TRAVAUX VRD + EQUIPEMENT PUBLIC ECONOMICO-SOCIO-CULTUREL)	9 865 100 € HT
---	---------------------------

1.2 La répartition de la participation de la SAS REFERENCE au coût prévisionnel des équipements à réaliser est fixée comme suit :

	Equipements publics	Coût HT Estimé (honoraires et aléas compris)	Fraction SAS REFERENCE sur le HT	Versement forfaitaire HT SAS REFERENCE	Versement forfaitaire TTC SAS REFERENCE
1	Renforcement de la voirie de l'avenue Pasteur, de l'avenue de Paris incluant le carrefour avec la rue de la Tourelle et aménagement paysagé	1 200 000 €	80 %	960 000 €	1 152 000 €
2	Création de la voirie partant de l'avenue Pasteur et desservant l'auditorium et l'immeuble de bureaux de la SAS REFERENCE (piétons, parkings en sous-sol pour véhicules légers, livraisons et évacuation des déchets)	250 000 €	95 %	237 500 €	285 000 €
3	Aménagement de la voirie partant de l'avenue Pasteur entre les deux immeubles VALOPHIS et permettant l'accès des piétons	90 000 €	95 %	85 500 €	102 600 €
SOUS-TOTAL TRAVAUX VRD		1 540 000 €	83,3 %	1 283 000 €	1 539 600 €
4	Salle polyvalente, type auditorium, formant une capacité d'environ 250 places assises, avec aménagement multifonctionnel	2 124 000 €	65 %	1 380 600 €	1 656 720 €
5	Hall d'accueil + Salle polyvalente de réception avec office pour traiteur (cocktails, dîners assis, bars, etc...) + vestiaires et sanitaires dédiés à l'auditorium, à la salle polyvalente de réception et au hall d'accueil	1 136 000 €	65 %	738 400 €	886 080 €
6	Salles polyvalentes de moyenne capacité, fractionnables, pour activités festives et sociales + petites salles polyvalentes fractionnables pour activités diverses	1 850 000 €	65 %	1 202 500 €	1 443 000 €
7	Pôle associatif : bureaux et salles d'activités	1 500 900 €	0 %	0 €	0 €
8	Incubateur d'entreprises	1 105 000 €	35 %	386 750 €	464 100 €
9	Locaux d'entretien	62 200 €	20 %	12 440 €	14 928 €
10	Stationnement souterrain	493 500 €	0 %	0 €	0 €
11	Espaces extérieurs	53 500 €	20 %	10 700 €	12 840 €
SOUS-TOTAL AUDITORIUM/ESPACES PUBLICS		8 325 100 €	44.8 %	3 731 390 €	4 477 668 €

TOTAL GENERAL (TRAVAUX VRD + AUDITORIUM/ESPACES PUBLICS)	9 865 100 € HT	50.8 % du HT	5 014 390 € HT	6 017 268 € T.T.C.
---	-----------------------	--------------	-----------------------	---------------------------

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20160926-16-161A-CC
Date de télétransmission : 27/09/2016
Date de réception préfecture : 27/09/2016

Le coût total des équipements à réaliser s'élève à un montant d'une valeur estimée de **9 865 100 € HT** et le financement de la SAS REFERENCE est déterminé à l'article 3.1 ci-après.

Il est précisé que les équipements déjà existants et entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

ARTICLE 2 – DUREE DE REALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La Ville de Saint Mandé s'engage à achever les travaux de voirie au plus tard trois mois avant la réception prévisionnelle du projet immobilier de la SAS REFERENCE.

En ce qui concerne les travaux de construction des différentes salles dans l'équipement public, la Ville de Saint Mandé s'engage à achever leur réalisation concomitamment à la réception du projet immobilier de la SAS REFERENCE.

ARTICLE 3 - MONTANT DU FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

3.1 La Société SAS REFERENCE s'engage à verser, à la Ville, la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1.2, nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention.

En ce qui concerne les équipements de VRD, cette fraction est fixée à **83,3 %** du coût total des équipements, soit la somme de **1 283 000 € HT et 1 539 600 € TTC**.

La fraction est fixée à **44,8 %** du coût des travaux de construction de l'équipement public économique-socio-culturel (comportant notamment un auditorium, des salles polyvalentes et des salles de réception) soit la somme de **3 731 390 € HT et 4 477 668 € TTC**.

La SAS REFERENCE déclare que ces pourcentages reflètent le niveau des besoins des futurs usagers de l'opération de bureaux.

➤ **En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société SAS REFERENCE s'élève à 5 014 390 € HT et 6 017 268 € TTC**

3.2 Si, à l'issue de la phase de conception portée à la phase « PRO », la valorisation des ouvrages à réaliser par la Ville évoluait, au regard de la présente estimation, le montant de la participation de la SAS REFERENCE serait réajusté, à la hausse ou à la baisse, dans la limite de 10 % HT de sa participation d'origine (5 014 390 € HT, soit 501 439 € HT, valeur octobre 2016).

ARTICLE 4 - PÉRIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention.

ARTICLE 5 – MODALITÉS ET ÉCHÉANCIER DE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

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

- En plusieurs versements correspondants à 3 fractions égales:
 - o *Le 1er versement sera exigible au jour de la levée de la condition suspensive énoncée ci-après,*
 - o *Le 2^{ème} versement, sera exigible au jour de la notification des marchés publics de travaux des VRD*
 - o *Le 3^{ème} versement sera exigible au jour de la notification des marchés publics de travaux de l'équipement public économique-socio-culturel*

Les paiements interviendront au plus tard dans les 30 jours ouvrés de la réception des titres de recettes émis pour chaque fraction par la Ville de SAINT-MANDE. Tout retard de paiement ouvre droit sans formalité ni mise en demeure préalable à la perception par la Ville de SAINT-MANDE d'intérêts de retard au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points.

ARTICLE 6 – ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter de l'exécution de la formalité prévue par le premier alinéa de l'article R 332-25-2 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire la date d'affichage – lequel doit durer un mois - de la mention de la signature de cette convention et du lieu où le dossier peut être consulté :

- Au siège de l'Etablissement public territorial
- En mairie de Saint-Mandé

ARTICLE 7 – DUREE D'EXONÉRATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

La durée d'exonération 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'Etablissement Public Territorial
- En mairie de Saint-Mandé

La date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

Il est ici rappelé que la durée d'exonération de la Taxe d'aménagement (TA) ne peut excéder dix ans, au regard des dispositions de l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 – CONDITION SUSPENSIVE AU CARACTERE EXÉCUTOIRE DE LA PRÉSENTE CONVENTION

Le caractère exécutoire de la présente convention est soumis à la condition suspensive de l'acquisition, par la Société SAS REFERENCE, du terrain sis Avenue Pasteur à Saint-Mandé (94160) et à l'existence d'un permis de construire purgé de tout recours et de droit de retrait.

ARTICLE 9 – NON-EXÉCUTION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS RELATIFS AUX ESPACES PUBLICS ET AUX SALLES POLYVALENTES

En cas de non-exécution par la Ville des équipements publics financés grâce à la participation de la SAS REFERENCE, l'article L 332-30 du code de l'urbanisme sera appliqué.

ARTICLE 10 – MODIFICATION DES TERMES DE LA CONVENTION

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

ARTICLE 11 – LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de Melun.

ARTICLE 12 – ANNEXES CONTRACTUELLES

Annexe 1 : Périmètre de la convention de Projet Urbain Partenarial

Fait à *Champigny & Tauxe*
Le *27.09.16*
En trois (3) exemplaires originaux

**L'Établissement Public Territorial
Paris Est Marne & Bois**



Représenté par Monsieur Jacques J.P MARTIN

La Société SAS REFERENCE,
Représentée par sa Présidente
la SAS LA PORTE DE MONTMARTRE

Représentée par Monsieur Olivier PELAT

La Ville de Saint-Mandé,

Représentée par Monsieur Patrick BEAUDOUIN

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20160926-16-161A-CC
Date de télétransmission : 27/09/2016
Date de réception préfecture : 27/09/2016

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20160926-16-161A-CC
Date de télétransmission : 27/09/2016
Date de réception préfecture : 27/09/2016