

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

LE BOURGET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'établissement public territorial Paris Terres d'envol, dont le siège est 50 allée des impressionnistes, ZA Paris Nord 2 / 93420 Villepinte, Représenté par son président en exercice, Monsieur Bruno BESCHIZZA, dûment habilité à cet effet par délibération du Bureau du Territoire en date du 12 décembre 2022 (**Annexe n°0**)

Ci-après dénommé « **le Territoire Paris Terres d'envol** » ou « l'EPT »

ET

La **Commune du Bourget** Représenté par Monsieur Jean-Baptiste BORSALI, le Maire

Dûment habilité aux présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2022 dont copie demeure ci-annexée (**Annexe n°1.**)

Ci-après « **la Commune** »,

d'une part,

ET

La SCCV LE BOURGET – 14 24 REPUBLIQUE Société Civile de Construction Vente au capital de 1000 euros, dont le siège social est à LEVALLOIS-PERRET (92300) 4, Place du 8 Mai 1945, identifiée sous le numéro D 918 618 869 au RCS de NANTERRE,

Représentée par Messieurs Lug MAJOR (CAPITALE INVESTISSEMENTS) et Philippe GUIRIEC (CITE CONSULTANTS) en qualité de représentants des associés, dûment habilités aux présentes aux termes de dont copie demeure ci-annexée (**Annexe n°2.**)

Ci-après « **le Promoteur** »,

d'autre part,

Ci-après ensemble dénommées « **les Parties** »

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

- A. Le Territoire Paris Terres d'envol est compétent en matière de projet urbain partenarial.
- B. La Commune du Bourget est compétente pour instruire et délivrer le permis de construire que le Promoteur souhaite obtenir, en vue de la réalisation d'un programme qu'il a préalablement défini, développant une surface de plancher totale d'environ 8 974 m², comprenant notamment des logements collectifs (dont des logements intermédiaires et des logements en accession libre à la propriété) et environ 150 m² en activité ainsi que 170 places de stationnement (ci-après « l'Opération »). Le périmètre de l'Opération s'étend sur une surface d'environ 4 732 m², correspondant aux parcelles cadastrées Section F 1 à 13, F 86 et F 87 sur un terrain situé 14-24, Rue de la République au Bourget (93350) ; il figure sous teinte bleue sur le plan annexé (**Annexe n°5**).
- C. Le plan masse prévisionnel de l'Opération est annexé aux présentes (**Annexe n°4**).

Cette opération doit permettre la réalisation du programme suivant :

- 5 353 m² SDP de logements locatifs intermédiaires
- 3 471 m² SDP de logements en accession à la propriété
- 170 places de stationnement en sous-sol
- 150 m² SDP d'activité en RDC

Soit une opération au global de l'ordre de 8 974 m² SDP.

- D. La réalisation de « l'Opération » du Promoteur, étant donné sa taille et la programmation envisagée, engendre des besoins en matière d'équipement public culturel et de desserte.
- E. En effet, le nombre d'habitants attendus et d'enfants en âge d'être accueillis au sein de structures extra et périscolaires, au regard du nombre de m² destinés au logement et des typologies de logements envisagés, génère un besoin du fait d'une hausse de la fréquentation qui ne peut être absorbé par les établissements culturels existants sur la Ville. L'équipement projeté ne vient pas en complément des équipements déjà existants mais en remplacement de ceux-ci, afin d'absorber totalement le besoin découlant directement du nombre d'habitants attendus. L'Équipement projeté correspond à une nouvelle offre culturelle mais aussi à la reconstitution d'une offre existante déplacée ou démolie. Ce nouvel équipement sera situé 111-115 Avenue de la Division Leclerc au Bourget (93350) et son terrain d'assiette sera constituée des parcelles cadastrées Section F 66, F 226 et F 230 ; il figure sous teinte verte sur le plan annexé (**Annexe n°3**).

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, il est ainsi prévu la construction d'un centre culturel disposant de :

- un auditorium de 275 places assises ou 680 places debout (cinéma et spectacles)
- une salle de médiation
- une salle de travail
- un cinéma
- des ateliers photo afin d'accueillir « La Capsule » - résidence de photographes
- des salles d'expositions
- des locaux pour l'administration et la régie
- des équipements nécessaires au service public culturel
- 55 places de stationnement

L'objectif de la présente convention est donc de faire participer le Promoteur au financement de ce nouveau centre culturel, à hauteur des besoins générés par l'Opération.

Accusé de réception en préfecture
093-219300134-20221208-DEL-2022-124-DE
Date de télétransmission : 14/12/2022
Date de réception préfecture : 14/12/2022

F. En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a en particulier pour objet de déterminer la participation financière du promoteur au coût de construction de l'équipement public défini au point D (ci-après dénommé l'Équipement).

Les Parties se sont rapprochées en vue de fixer leurs engagements réciproques régissant les rapports entre elles pour la mise en œuvre de la présente convention.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – Objet de la convention

L'Opération du Promoteur doit rendre possible la réalisation d'environ 8 974 m² de surface de plancher dont environ 8 824 m² à destination de logements rendant nécessaires la construction d'un centre culturel dans un nouvel Équipement dont le financement incombera au Promoteur à hauteur des besoins que l'Opération génère, selon les modalités fixées aux articles ci-après des présentes.

Article 2 – Périmètre d'application de la convention

Le périmètre d'application de la présente convention est le périmètre de l'Opération tel que présenté en **Annexe n°5**.

Il est ici rappelé que l'Équipement auquel le Promoteur participe financièrement excède, par son emplacement projeté et sa capacité prévisionnelle, les seuls besoins de l'Opération objet de la présente convention de PUP.

Article 3 – Equipement prévu – Coût prévisionnel

La Commune du Bourget, compétente en la matière, s'engage à réaliser l'Équipement suivant, répondant notamment aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qui seront édifiées dans le périmètre de l'Opération défini au point B de l'exposé.

Description de l'Équipement

Espace	Surface (SDP) en m2
Salle de cinéma et de spectacle	1 026,99 m ²
Locaux techniques et loges	
Ateliers photos	
Salle de médiation	
Salles d'exposition	
Locaux pour l'administration et la régie	
55 places de stationnement	
Remises en sous-sol	70 m ²
TOTAL	1 096,99 m²

Accusé de réception en préfecture
093-219300134-20221208-DEL-2022-124-DE
Date de télétransmission : 14/12/2022
Date de réception préfecture : 14/12/2022

Coût prévisionnel

Le coût prévisionnel total de cet Equipement est le suivant : 4 678 550 € HT, soit 5 614 260 TTC.

Toutefois, cet équipement sera éligible au FCTVA, en sorte que le coût réellement supporté par la commune du Bourget, servant d'assiette au calcul de la participation du Promoteur, sera de 920 963,21 euros (neuf cent vingt mille neuf cent soixante-trois euros et vingt et un centimes).

Article 4 – Obligations du Promoteur

Compte tenu des compétences de la Commune du Bourget, la maîtrise d'ouvrage de l'Equipement lui incombe. Dans ces conditions, conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3, al. 11 du Code de l'urbanisme, le promoteur s'engage à verser directement à la Commune du Bourget, la participation précisée à l'article 6 des présentes.

Le montant de cette participation correspond à la fraction du coût dudit Equipement mise à la charge du Promoteur, proportionnellement aux m² de surface de plancher à destination de logements pour lesquels il aura obtenu les autorisations d'urbanisme requises, dans le périmètre de l'Opération et à la satisfaction des besoins des futurs occupants ou habitants de l'Opération.

Article 5 – Obligations de la Commune et de l'EPT

Délais de réalisation

La Commune du Bourget prévoit d'achever les travaux de réalisation de l'Equipement tel que défini à l'article 3 au plus tard le 31 décembre 2026, sauf prorogation éventuelle de 12 mois en raison des contraintes liées aux chantiers des Jeux Olympiques 2024.

Par achèvement, au sens des présentes, il convient d'entendre la date d'ouverture au public de l'Équipement. La preuve de la date d'ouverture au public de l'Équipement sera établie par tout moyen par le maître d'ouvrage, qui en informera sans délai le Promoteur

Prise en charge du financement

La participation du Promoteur à l'Equipement due au titre de la présente convention sera collectée par la Commune du Bourget, laquelle assurera le règlement des prestataires et préposés dont l'intervention est nécessaire à la réalisation dudit Equipement.

Article 6 – Montant des participations et modalités de paiement

Montant du PUP

Le Promoteur s'engage à prendre en charge la fraction du coût de l'Equipements prévu à l'article 3, correspondant aux besoins des futurs habitants des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, conformément à l'article L. 332-11-3, al. 9 du Code de l'Urbanisme.

Compte-tenu du coût prévisionnel de travaux nécessaires à l'achèvement de l'Equipement visé à l'article 3, la participation du Promoteur à la réalisation de l'Equipement est fixée à un coût global, forfaitaire et définitif de 1 400 000 euros. Cette participation sera réglée par un versement en numéraire dans les conditions indiquées ci-après.

Accusé de réception en préfecture 093-219300134-20221208-DEL-2022-124-DE Date de télétransmission : 14/12/2022 Date de réception préfecture : 14/12/2022

Le montant de la participation sera, le cas échéant, révisé à la baisse en considération du coût réel des travaux ou du nombre de m² du projet à destination de logements finalement autorisé, par la conclusion d'un avenant, afin de garantir un respect constant du principe de proportionnalité.

Echéancier de paiement

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, le Promoteur s'engage à procéder au paiement de la participation de PUP mise à leur charge, dans un délai de trente jours à compter de la notification du titre de perception, selon le calendrier suivant :

- 50% de la participation à verser à la DROC afférente au Permis de construire autorisant l'Opération
- 50% de la participation à verser 12 mois après la DROC ou 24 mois dans le cas d'une prorogation de 12 mois en raison des limitations de chantier liées aux Jeux Olympiques 2024

Article 7 – Exonération de Taxe d'aménagement

Conformément aux dispositions prévues à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre établi dans le cadre de la convention de projet urbain partenarial, sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

La durée d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, pour les programmes de l'Opération, est de dix années à compter de la plus tardive des dates d'affichage de la mention de la signature de la convention et de son lieu de consultation en Mairie et au siège de l'EPT.

Article 8 – Caducité – droit à restitution

Non réalisation de l'Equipement

Si l'Equipement public défini à l'article 4 n'a pas été achevé dans les délais prescrits par la présente convention, ou par avenants successifs, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au Promoteur sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Non réalisation de l'Opération par le Promoteur

Si le Promoteur décidait de renoncer à son projet en raison de recours contre le permis de construire à obtenir ou pour tout autre événement extérieur l'empêchant de réaliser son projet, les présentes seraient nulles et non avenues et chacune des parties conservera à sa charge les frais engagés au titre des présentes. Cette décision de renonciation devra être notifiée à la Commune et l'EPT, et prendra effet à réception de ladite notification.

En outre, les présentes seront nulles et non avenues et chacune des parties conservera à sa charge les frais engagés au titre des présentes dans l'hypothèse où le Promoteur ne pourrait se porter acquéreur des terrains d'assiette de l'Opération, et ce, dans un délai de 18 mois à compter de ce jour.

Article 9 - Modifications

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 10 – Exécution

La présente convention est exécutoire à compter de la plus tardive des dates d'affichage de la mention de la signature de la convention et de son lieu de consultation en Mairie du Bourget et au siège de l'EPT.

Article 11 - Publicité

La commune du Bourget et l'EPT Paris Terres d'envol procéderont -dans les meilleurs délais à compter de la signature des présentes- aux formalités de publicité et d'affichage telles que requises à l'article R.332-25-2 du Code de l'urbanisme au siège de la Commune du Bourget et de l'EPT Paris Terres d'envol.

Le Maire de la Commune et le Président de l'EPT certifieront l'accomplissement de ces formalités et transmettront les certificats correspondant au Promoteur.

Article 12 – Substitution

Dans l'hypothèse où l'une quelconque des autorisations d'urbanisme obtenue par le Promoteur en vue de la réalisation de l'Opération devait être transférée à un tiers, ce dernier se trouverait de plein droit substitué au Promoteur dans le cadre de la présente convention, à compter de la date de l'arrêté de transfert et proportionnellement aux m² de surface de plancher développés dans le périmètre de l'Opération résultant de l'autorisation transférée. Pour permettre l'intervention de cet arrêté de transfert, un avenant à la convention de PUP sera conclu pour entériner la substitution du nouveau ou du nouveau Promoteur.

Article 13 – Fin d'exécution de la convention

La présente convention cessera de produire ses effets, sauf en ce qui concerne ceux résultant de son article 7, de plein droit et sans aucune formalité préalable, dès que :

- Le solde des participations dues aura été réglé à la Commune du Bourget ;
- Et que ledit équipement aura été réalisé dans les conditions prévues aux présentes.

Article 14 - Notification

Pour l'objet des présentes, toute notification qui serait à faire en vertu des présentes sera bien et valablement réalisée par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ainsi que par fax et/ou par courriel, tous délais courants :

- Pour les lettres, soit du jour de la délivrance de ladite lettre, soit de sa première présentation, les indications du service postal faisant foi ;
- Pour les fax, du jour de l'accusé de transmission ;
- Pour les courriels, du jour de l'accusé de lecture ou à défaut, du jour de l'expiration d'un délai non franc de 2 jours ouvrés à compter de l'envoi.

Accusé de réception en préfecture 093-219300134-20221208-DEL-2022-124-DE Date de télétransmission : 14/12/2022 Date de réception préfecture : 14/12/2022

Article 15 - Litige

Les Parties veilleront à se tenir mutuellement informées, dans les meilleurs délais, de tout élément pouvant avoir une incidence sur l'exécution de la présente convention.

Conformément au principe de loyauté, auquel les Parties au présent contrat reconnaissent se soumettre sans réserve, tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet, au préalable, d'une tentative d'accord amiable entre les Parties.

Tout litige relatif à l'interprétation, l'application, l'exécution de la présente convention sera du ressort du Tribunal administratif de Montreuil.

Article 16 – Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat :

- Le Territoire Paris Terres d'envol fait élection de domicile en son siège tel qu'indiqué *supra* ;
- La Commune du Bourget en sa mairie telle qu'indiquée *supra* ;
- Le Promoteur en son siège tel qu'indiqué *supra*, sous réserve d'un changement de domicile dûment notifié à la Commune du Bourget dans les conditions de notification visées à l'article 12 des présentes.

Article 17 – Intégralité du contrat

La présente convention représente l'intégralité de l'accord entre les Parties. Aucun changement ou amendement, non plus qu'aucune modification de l'un quelconque des termes ou conditions du présent contrat ne sera valide s'il/elle n'a pas fait l'objet d'un accord écrit signé par les Parties.

Le contrat et ses annexes forment un ensemble contractuel unique et indissociable.

Fait au Bourget
Sur 8 pages et en 4 exemplaires originaux

Pour SCCV LE BOURGET – 14 24 REPUBLIQUE

Monsieur Lug MAJOR

Monsieur Philippe GUIRIEC

Pour la Commune du Bourget

Le Maire, Monsieur Jean-Baptiste BORSALI

Pour l'EPT Paris Terres d'envol

Le Président, Monsieur Bruno BESCHIZZA

ANNEXES

0. Délibération du Bureau de Territoire en date du 12 décembre 2022 habilitant le Président à l'effet des présentes
1. Délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2022 habilitant le Maire à l'effet des présentes ;
2. Pouvoirs en date du habilitant les signataires
3. Plan des parcelles constituant le terrain d'assiette du futur Equipement culturel
4. Plan de masse prévisionnel de l'Opération
5. Périmètre d'application de la convention de PUP

Accusé de réception en préfecture 093-219300134-20221208-DEL-2022-124-DE Date de télétransmission : 14/12/2022 Date de réception préfecture : 14/12/2022
