

Convention de Projet Urbain Partenarial

Projet d'aménagement dit « des Bords de Seine »

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 :

BOUYGUES IMMOBILIER, Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital de 138.577.320 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro : 562 091 546, dont le siège social est 3 Boulevard Gallieni à 92130 ISSY LES MOULINEAUX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Représentée par M. Yann AUBRY, agissant au nom et pour le compte de ladite société dûment habilitée à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « **Bouygues Immobilier** »

ET

L'Etat représenté par le Préfet de Département

Représentée par Monsieur le Préfet des Yvelines , M. Jean-Jacques BROT, domicilié à la Préfecture des Yvelines , 1 avenue de l'Europe, VERSAILLES (78000).

Ci-après dénommée l'« **Etat** »

ET

La Commune de VERNEUIL-SUR-SEINE

Représentée par Monsieur le Maire, M. Philippe TAUTOU, dument habilité aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2019, dont une copie est annexée aux présentes.

Ci-après dénommée la « **Commune** »

ET

La Communauté Urbaine du GRAND PARIS SEINE ET OISE

Représentée par son Président, M. TAUTOU, dument habilité aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 26 septembre 2019, dont une copie est annexée aux présentes.

Ci-après dénommée la « **Communauté Urbaine** »

Préambule

Le projet des Bords de Seine, situé sur une friche industrielle, est un projet privé d'aménagement développé par **Bouygues Immobilier** sur les parcelles cadastrées section B n°4, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736 et 1737, propriétés de l'EPFIF, et sur la parcelle cadastrée section B n°1741, du domaine privé communal de la Ville de Verneuil-sur-Seine. De plus, une emprise du talus du parking nord du projet est localisée sur le foncier de la voie ouest. Une convention d'occupation temporaire ou une autorisation de travaux devra être signée entre la **Communauté Urbaine** et **Bouygues Immobilier**.

Le projet prévoit la création d'un port de plaisance et l'aménagement d'un nouveau quartier en bord de Seine à Verneuil-sur-Seine autour du port avec une programmation mixte de 48 145 m² de surfaces de plancher, réparties comme suit ;

- 44 545 m² de logements ;
- 3 600 m² de commerces.

Il nécessite la réalisation de nouveaux équipements publics afin de satisfaire aux besoins des futurs usagers du quartier.

Plus précisément, la réalisation de cet ensemble immobilier nécessitera la réalisation ou la requalification des équipements publics suivants :

- La requalification de la future voie ouest du projet, actuel chemin de la Seine, et ses réseaux ;
- La création d'un groupe scolaire primaire et maternelle ;
- La réalisation d'une passerelle enjambant le chenal d'entrée du port.

Au regard de leurs compétences respectives, la maîtrise d'ouvrage desdits équipements incombe soit à la **Commune**, soit à la **Communauté Urbaine**. Conformément à l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme, la présente convention est conclue avec le Représentant de l'**Etat**, le projet étant situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National. Par ailleurs, la **Communauté Urbaine**, et la **Commune** de Verneuil-sur-Seine étant en charge de la réalisation des équipements prévus à la présente convention, la Convention est également conclue avec ces dernières afin de prévoir le versement des participations directement à chacune d'elles en fonction des équipements dont elles sont maître d'ouvrage.

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

• **Article 1^{er} : Description des équipements objet de la présente convention**

1.1 La **Commune** s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants induits par l'opération d'aménagement et de construction dont la liste et le coût prévisionnel estimé par elle sont fixés ci-après :

Equipement public	Maitrise d'ouvrage	Quantité	Coût estimatif (€ HT)
Création d'un groupe scolaire répondant au besoin futur de la Ville	Ville de Verneuil-sur-Seine	1	4 000 000 €

Le coût estimatif de réalisation des équipements publics, sous maitrise d'ouvrage de la **Ville de Verneuil Sur Seine**, dont le financement est objet de la présente est de 4 000 000 € HT

1.2 La **Communauté Urbaine** s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants induits par l'opération d'aménagement et de construction dont la liste et le coût prévisionnel estimé par elle sont fixés ci-après :

Equipements publics	Maitrise d'ouvrage	Quantité	Coût estimatif (€ HT)
Requalification du chemin de la Seine	Communauté Urbaine GPSEO	8 500 m ²	1 091 000,00 €
Création des réseaux d'assainissement, eau potable sous la future voie ouest	Communauté Urbaine GPSEO	450 ml	492 000,00 €
Création des réseaux électrique, gaz, fibre et télécom sous la future voie ouest	Communauté Urbaine GPSEO	450 ml	360 000,00 €
Placette d'entrée et arrêt bus	Communauté Urbaine GPSEO	500 m ²	100 000 €
Création d'une passerelle enjambant le chenal d'entrée du port et permettant le passage de piétons et cycles ainsi que la traversée de la petite faune	Communauté Urbaine GPSEO	50 ml	1 500 000 €

Le coût estimatif de réalisation des équipements publics, sous maitrise d'ouvrage de la **Communauté Urbaine**, dont le financement est objet de la présente est de 3 543 000 € HT.

1.3 Etant entendu que le coût prévisionnel de chaque équipement public à réaliser par la **Commune** et la **Communauté Urbaine** prend en compte l'ensemble des frais d'études, d'éventuelle maîtrise foncière, et d'engagement financier, ainsi que les honoraires des différents prestataires à intervenir pour la réalisation de ces équipements.

Le descriptif des équipements publics prévus par la présente convention figure en annexe 1 et 2.

Pour rappel, les équipements existants déjà 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 : Délais de réalisation

La réalisation des équipements publics est conditionnée par l'obtention par **Bouygues Immobilier**, de l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation de son opération d'aménagement.

La **Commune** s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1.1 au plus tard à la livraison des lots A1, A2, B1 et C1 (estimée à mi-2025)

La **Communauté Urbaine** s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1.2, soit :

- La création de l'ensemble des réseaux longeant les lots A1 et B1 au plus tard 6 mois après la réalisation par **Bouygues Immobilier** de la voie centrale et de ses réseaux, soit une date de la livraison des travaux de la **Communauté Urbaine** estimé à décembre 2021. Cette imbrication est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement du réseau gravitaire (cf. annexe 4 – carnet de phasage) ;
- La finalisation des travaux d'aménagement et la libération des emprise chantier du chemin de la Seine au moins 3 mois avant la livraison des logements des lots A1, B1 et C1) estimée le 30 septembre 2023 ;
- La création d'une placette et d'un arrêt de bus au sud de la voie ouest au moins 3 mois avant la livraison des logements de lots B1 et C1 ;
- La fabrication et pose de la passerelle, enjambant le chenal d'entrée du port réalisé antérieurement, et de ses fondations au plus tard 6 mois après la mise en eau du chenal soit une livraison estimée à juin 2023.

Ce délai sera automatiquement prorogé en cas d'évènement constitutif d'un cas de force majeure, d'une durée égale à celle durant laquelle la **Collectivité** et **Bouygues Immobilier** auront été dans l'impossibilité de réaliser leurs obligations. La **Collectivité** devra dans une telle hypothèse informer sans délai le **Promoteur** et lui communiquer tous éléments justificatifs.

Le promoteur s'engage à informer les collectivités de la date de livraison des logements au plus tard à sa Déclaration d'Ouverture de Chantier et à leur transmettre un planning travaux intégrant les travaux d'espaces publics

Ce calendrier est prévisionnel et sera actualisé, comme précisé à l'article 12, en cas de prorogation du délai de réalisation des conditions suspensives dans les conditions prévues à l'article 8 de la présente convention.

• Article 3 : Montant de la participation

3.1 **Bouygues Immobilier** s'engage à verser à la **Commune** une participation en nature par apport de terrains tel que décrit à l'article 4 de la présente convention correspondant à une fraction du coût des équipements publics HT prévus à l'article 1.1, déduction faite des subventions à obtenir par la **Commune** pour leur financement nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 5 de la présente convention.

Le montant de la participation de **Bouygues Immobilier** est ferme, définitif et non révisable.

3.2 **Bouygues Immobilier** s'engage à verser à la **Communauté Urbaine** :

Le montant de la participation de **Bouygues Immobilier** est ferme, définitif et non révisable.

Cette participation est égale à :

- 50 % du coût HT de la requalification du Chemin de Seine
- 70 % du coût HT de création des réseaux secs
- 50 % du coût HT de la placette d'entrée de quartier
- 50 % du coût HT de réalisation de la passerelle

Le montant de la participation totale à la charge de Bouygues Immobilier s'élève à :1 600 000 €. HT

• **Article 4 : Apport de terrains**

Pour les besoins du groupe scolaire, **Bouygues Immobilier** s'engage à apporter en paiement en nature à la **Commune** une emprise foncière viabilisée, dépendant du tènement foncier acquis par **Bouygues Immobilier** auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, d'une superficie d'environ 3 697 m², *non bâti* dont la localisation est précisée sur le plan ci-annexé.

Conformément aux articles L1311-9 et suivants du code Général des collectivités Territoriales, la valeur de ce terrain est estimée à 300 000 €. Il est précisé que la valeur vénale de ce terrain a fait l'objet d'une évaluation par la Direction Immobilière de l'**Etat** en date du 09/09/2019 ci-annexée.

• **Article 5 : Périmètre de la convention**

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

- **Article 6 : Modalités et échéancier de paiement**

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux accompagné d'une attestation du maître d'œuvre constatant l'état d'avancement des travaux, **Bouygues Immobilier** s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon les modalités et les échéanciers prévisionnels détaillés ci-après.

6.1 Bouygues Immobilier s'engage à céder à la **Commune** le terrain d'assiette défini à l'article 1.1 et à l'article 4 de la présente convention. La cession du terrain d'assiette destiné à recevoir l'équipement scolaire pourra intervenir à compter de la fin des travaux d'aménagement et de viabilisation du site incluant la continuité écologique centrale du projet.

Il est convenu que l'achèvement de l'équipement à réaliser par la **Commune** sera attesté par le procès-verbal de réception dudit équipement de la collectivité maître d'ouvrage qui sera adressé à la société **Bouygues Immobilier** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par la même lettre, la collectivité convoquera sur site **Bouygues Immobilier** pour venir constater la réalité de l'achèvement des travaux de réalisation des équipements.

6.2 Au regard des besoins d'équipement de l'opération, **Bouygues Immobilier** s'engage à verser à la **Communauté Urbaine** une participation correspondant à la fraction du coût des équipements publics comme suit :

Equipement CU GPSEO	Coût total HT	Coût total TTC 20%	Fraction Bouygues Immobilier	Participation Bouygues Immobilier
Requalification de la voie ouest	1 091 000,00 €	1 309 200,00 €	50%	545 500 €
Création des réseaux d'assainissement, eau potable sous-jacents à la voie ouest	492 000,00 €	590 400,00 €	0%(*)	0 € (*)
Création des réseaux électrique, gaz, fibre et télécom sous-jacents à la voie ouest	360 000,00 €	432 000,00 €	70%	254 500 €
Placette d'entrée de quartier et arrêt de bus	100 000 €	120 000 €	50%	50 000 €
Passerelle enjambant le chenal d'entrée du port	1 500 000,00 €	1 800 000,00 €	50%	750 000 €
Total	3 543 000 €	4 251 600 €	45 %	1 600 000 €

(*la participation de Bouygues Immobilier à la création des réseaux d'eau et assainissement se fera au titre de la PFAC)

Le paiement de la Participation interviendra selon les modalités suivantes : **Bouygues Immobilier** versera à la **Communauté Urbaine** :

- A la déclaration d'ouverture de chantier de la voie Ouest, la somme de 425 000 euros (correspondant à 50 % du la participation cumulée pour la voie ouest et ses réseaux ainsi la placette d'entrée) du au titre du financement des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la **Communauté Urbaine**
- 8 mois après la déclaration d'ouverture de chantier de la voie Ouest, la somme de 425 000 euros (correspondant à 50 % du la participation cumulée pour la voie ouest et ses réseaux ainsi la placette d'entrée) du au titre du financement des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la **Communauté Urbaine**
- A la déclaration d'ouverture de chantier de la passerelle, la somme de 375 000 euros du au titre du financement des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la **Communauté Urbaine**
- 8 mois après la déclaration d'ouverture de chantier de la passerelle, la somme de 375 000 euros du au titre du financement des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la **Communauté Urbaine**

Bouygues Immobilier s'engage à procéder au paiement desdites sommes dans un délai de 60 jours suivant l'émission du titre de recettes qui lui sera adressé par la **Communauté Urbaine**.

Il est convenu que l'achèvement des équipements à réaliser par la **Communauté Urbaine** sera attesté par le procès-verbal de réception desdits équipements de la collectivité maître

d'ouvrage qui sera adressé à la société **Bouygues Immobilier** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par la même lettre, la collectivité convoquera sur site **Bouygues Immobilier** pour venir constater la réalité de l'achèvement des travaux de réalisation des équipements.

En cas de contestation sur la réalité de cet achèvement, les parties s'en remettront à un tiers expert choisi d'un commun accord entre la collectivité et **Bouygues Immobilier** qui déterminera si lesdits travaux d'équipement sont achevés ou non ; dans l'affirmative, le versement de la fraction de la participation correspondante aura lieu dans un délai de 45 jours suivant la remise du rapport de l'expert.

- **Article 7 : Caractère exécutoire - Exonération de part communale de taxe d'aménagement et non cumul des taxes et participations d'urbanisme**

7.1 La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en Mairie de Verneuil-sur-Seine et au siège de la **Communauté Urbaine** pendant un mois. La **Communauté Urbaine** et la **Commune** s'engagent à faire constater ces affichages et à transmettre à **Bouygues Immobilier** la preuve de la régularité de ces affichages sous forme d'un certificat établi par le Président de la **Communauté Urbaine** et par le Maire de Verneuil-sur-Seine.

Conformément aux dispositions de l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme, la **Communauté Urbaine** et la **Commune** s'engagent à publier la mention de la signature de la présente convention au recueil des actes administratifs.

7.2 La présente convention est conclue pour une durée de 10 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ou de renonciation par **Bouygues Immobilier** à s'en prévaloir.

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ou de la renonciation par **Bouygues Immobilier** à s'en prévaloir, la durée d'exonération de la part communale de taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage en Mairie de Verneuil-sur-Seine et au siège de la **Communauté Urbaine** de la mention de la signature de la convention.

• **Article 8 : Conditions suspensives**

La présente convention est consentie sous les conditions suspensives suivantes stipulées au profit de **Bouygues Immobilier** et déterminantes de son consentement :

- I. Caractère définitif de la délibération qui approuvera le PLU intercommunal par suite de son caractère exécutoire et de l'absence de tous recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de tout retrait
- II. Obtention de la demande de dérogation espèces protégées dont la demande sera déposée au deuxième semestre 2019 par **Bouygues Immobilier**, devenue définitive par suite de l'absence de tous recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de tout retrait.
- III. Obtention de la décision de non-opposition à déclaration loi sur l'eau devenue définitive par suite de l'absence de tous recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de tout retrait.

- IV. Obtention du permis d'aménager portant sur le périmètre de la présente convention devenus définitifs par suite de de l'absence de tous recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de tout retrait pour la réalisation du projet d'aménagement des Bords de Seine ;
- V. Obtention d'un ou plusieurs permis de construire devenus définitifs par suite de de l'absence de tous recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de tout retrait pour la réalisation du projet de construction conformément au programme défini en préambule.
- VI. Acquisition du terrain d'assiette du projet auprès de l'EPF 78 après réalisation des conditions suspensives
- VII. Caractère définitif de la délibération du Conseil Municipal en date du 23/09/19 autorisant la signature de la présente convention par suite de l'absence de tous recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de tout retrait
- VIII. Caractère définitif de la délibération du Conseil Communautaire en date du 26/09/19 autorisant la signature de la présente convention par suite de l'absence de tous recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de tout retrait

Ces conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le 30 mars 2021 sauf renonciation par **Bouygues Immobilier** à s'en prévaloir.

En outre, si à la date du [.] ci-dessus :

- a) Les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers, hiérarchique et gracieux augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, ou le délai de retrait administratif n'était pas expiré, la date du [.] ci-dessus serait prorogée du temps nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais, sans pouvoir toutefois excéder un délai de trois (3) mois ;
- b) Un recours était introduit contre lesdites autorisations, la date du [.] ci-dessus éventuellement prorogée dans les conditions du a) serait prorogée d'une durée maximale de douze (12) mois. Si à l'issue de ce nouveau délai de douze (12) mois, le recours n'avait pu être levé, les parties décident d'ores et déjà de se rencontrer pour étudier la suite à donner aux présentes. A défaut d'accord entre les parties pour une nouvelle prorogation, **Bouygues Immobilier** pourra se prévaloir de la non réalisation des conditions suspensives relatives au caractère définitif des autorisations prévues au (ii), (iii), (iv) et (v).

• Article 9 : Répétition de l'indu

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention et sauf cas de force majeure, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à **Bouygues Immobilier** sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

• Article 10 : Non réalisation de l'opération de construction

La présente convention sera caduque, sans indemnité de part et d'autre, avec exonération de participation à la charge de **Bouygues Immobilier** si celle-ci devait renoncer, de son initiative hors des cas prévus dans les conditions suspensives, à l'opération de construction présentée en préambule. **Bouygues Immobilier** s'engage à porter, à la connaissance de la

Commune et de la **Communauté Urbaine**, par lettre recommandée avec accusé de réception, toute décision de renonciation de l'opération.

Dans ce cas, les dépenses afférentes à la réalisation des études préalables portant sur la réalisation des équipements publics, engagées, le cas échéant, par la Communauté Urbaine ou la Commune leur seront intégralement remboursées sur présentation des factures des missions et devis correspondants.

- **Article 11 : Modifications**

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

- **Article 12 : Litiges**

En cas de difficultés relatives à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les Parties rechercheront un accord amiable. A défaut d'accord être les parties dans un délai de 2 mois suivant la survenance du désaccord, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal compétent.

- **Article 13 : Ethique et conformité**

Bouygues Immobilier est assujettie au Code d'Ethique du Groupe BOUYGUES, d'une part complété par 5 programmes de conformité (en matière de lutte contre la corruption, de droit de la concurrence, de conflits d'intérêts, d'information boursière et opérations boursières et d'embargos et restrictions à l'export), d'autre part. La consultation de ces documents est possible à tout moment sur le site de **Bouygues Immobilier** aux liens suivants :

https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/sites/default/files/2018-03/bouygues_2017_code_ethique_fr_def.pdf

https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/sites/default/files/2019-05/Bouygues_Les_programmes_de_conformite.pdf

L'**Etat**, la **Communauté Urbaine** et la **Commune** déclarent en avoir pris connaissance et s'engagent à en respecter les valeurs.

Tout manquement à la réglementation en matière d'éthique et de conformité est susceptible d'entraîner la résolution de plein droit de la présente convention sans préjudice du droit à réparation pour le dommage subi.

Fait à Aubergenville,

Le 30/09/2019.

En 4 exemplaires originaux.

Pour Bouygues Immobilier

~~Monsieur Yann AUBRY~~
~~BOUYGUES IMMOBILIER~~

~~3 Bd Gallieni~~

~~92445 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex~~

~~Siret 562 091 546 01009 RCS NANTERRE~~

~~Identification TVA FR 72 562 091 546~~

Pour la Commune

Le Maire . Philippe TAUTOU



Handwritten signature of Philippe Tautou in black ink.

Pour la Communauté Urbaine

La Vice-présidente, Suzanne JAUNET



Pour l'Etat

Le Préfet M. Jean-Jacques BROT

Handwritten signature of Jean-Jacques Brot in blue ink.



- Annexe 1 : Notice descriptive Equipement scolaire
- Annexe 2 : Notice descriptive Voie ouest et passerelle
- Annexe 3 : Plan géomètre – limite PUP / équipements
- Annexe 4 : Carnet de phasage
- Annexe 5 : Plan de localisation des lots