

Ville de Clamart
Territoire Vallée Sud Grand Paris
Eiffage Aménagement - Aménageur

CLAMART PENTAGONE

**CONVENTION DE PROJET URBAIN
PARTENARIAL**

La présente convention est conclue entre :

La société Eiffage Aménagement, société par actions simplifiée au capital de 75.000 euros, dont le siège social est à Vélizy Villacoublay (78140) 11, Place de l'Europe, identifiée sous le numéro 732 004 411 RCS Versailles,

Représentée par Monsieur Vincent DROUET, Directeur Aménagement,

Ci-après dénommée « **l'Aménageur** »

De première part,

Le Territoire Vallée Sud-Grand Paris, domicilié 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses, représenté par son Président en exercice, **Monsieur Jean-Didier BERGER**, dûment habilité à cet effet par délibération du Bureau du Territoire en date du **XX/XX/XXXX**.

Ci-après dénommé « **Le Territoire Vallée Sud-Grand Paris** »

De deuxième part,

ET

La Ville de CLAMART domiciliée Place Maurice Gunsbourg à Clamart, représentée par son Maire en exercice, **Monsieur Jean-Didier BERGER**, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du **XX/XX/XXXX**.

Ci-après dénommée « **la Ville de Clamart** »

De troisième part,

Préambule

La société EIFFAGE AMENAGEMENT envisage, sur la Commune de Clamart (92), la réalisation d'une opération d'aménagement dénommée « PENTAGONE », devant comprendre environ **245 logements**, des commerces, un équipement d'intérêt collectif, des bureaux et une chaufferie biomasse, le tout représentant une surface de plancher maximale de 30 000 m² environ, ci-après dénommée **l'Opération**.

Cette opération prend place sur un terrain autrefois occupés par des bureaux (R+15, Tour Pentagone) et de l'activité, se situant le long de l'avenue du Général de Gaulle (RD 906).

Le Territoire Vallée Sud – Grand Paris a approuvé la révision du PLU de Clamart en Conseil de Territoire du 12 juillet 2016 et a rendu exécutoire une nouvelle modification de celui-ci en novembre 2018. Le site de l'opération et une partie de ses abords sont classés en zone UBb', zone spécialement dédiée à la requalification de la partie sud de la route départementale 906.

Cette opération d'aménagement rend nécessaire la réalisation d'équipements publics par la commune de Clamart. La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de déterminer les équipements publics à réaliser par la Commune, leurs modalités de réalisation et les modalités de leur prise en charge financière par l'Aménageur.

Le Territoire Vallée Sud - Grand Paris est compétent en matière de PLU et de PUP depuis le 1er janvier 2016. La présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) s'inscrit ainsi dans le cadre de la réglementation prévue aux articles L.332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 1 - Objet

Cette opération doit permettre la réalisation du programme prévisionnel suivant :

- **Environ 245 logements, soit 17 000 m² SDP**
- **Environ 800 m² de commerces**
- **Environ 1 900 m² de bureau**
- **Un équipement d'intérêt collectif (environ 1 650 m²)**

A cet effet, l'Aménageur a déposé une demande de permis d'aménager en mars 2019.

Article 2 - Périmètre du projet urbain partenarial

Le périmètre d'application de la présente convention est le périmètre de l'opération tel qu'exposé ci-avant et délimité par l'avenue du Général de Gaulle (RD906) au nord et la rue Serpis à l'ouest reliant ainsi le cœur du quartier Grand Canal en cours de réalisation tel que figurant sur le plan joint en annexe **(Annexe n°2)**.

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

3.1 Création d'un équipement sportif

La réalisation d'une telle opération, la construction d'un grand nombre de logements et l'arrivée de nouveaux habitants qui en découle, génère le besoin de la réalisation d'un équipement multisports d'environ 1 650 m².

Le coût de construction, toutes dépenses confondues, est estimé à environ 2 700 euros H.T/m² de SDP. Le coût de construction prévisionnel de l'équipement sportif, hors aménagement spécifique, est estimé à 4 455 000€ HT. Dans le cas de l'acquisition d'un volume immobilier, ce coût prévisionnel devra être validé par France Domaine.

3.2 Les besoins scolaires

La création d'environ 245 nouveaux logements va générer un besoin supplémentaire d'équipement scolaire (école en cours de construction). Le nombre d'enfants est estimé à 65, soit 0,24 enfant/logement. Pour répondre à ce besoin, 2,5 classes sont nécessaires : le besoin sera arrondi à 3 classes. Le coût moyen pour la création d'une classe est estimé à 740 000 euros H.T, soit pour 3 classes 2 215 854 euros H.T.

Article 4 – Nature et montant des participations

4.1 Participation à la création de l'équipement sportif

Le rayonnement de cet équipement sportif va au-delà du quartier de l'îlot de la Plaine et il devrait également profiter aux habitants du quartier mitoyen Grand Canal. Les deux quartiers réunis représentent environ 1 445 logements : en proportionnalité, les habitants de l'îlot de la Plaine devraient représenter environ 15%.

La participation de l'Aménageur à la création de ce nouvel équipement se portera ainsi à hauteur de 17% du coût de l'investissement, soit **784 146 euros**.

4.2 Participation à la création de classes dans un équipement scolaire

L'Aménageur apportera une participation pour le financement de 3 classes **2 215 854 euros**.

4.3 Participation totale de l'Aménageur

Soit une participation financière totale, de l'Aménageur de **3 000 000 d'euros**.

Article 5 - Modalités de paiement

Il a été convenu entre le Territoire Vallée Sud-Grand Paris, la ville de CLAMART et Eiffage Aménagement que la participation due au titre de la présente convention sera payée à la Ville de Clamart, conformément à l'échéancier suivant :

- 50% du montant de la participation totale, à la purge du délai de recours du permis d'aménager du secteur Pentagone ; soit **1 500 000 euros**
- 50% au démarrage des travaux de construction du gymnase, soit **1 500 000 euros**.

Article 6 - Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics

La Commune de Clamart s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements définis ci – avant dans les 12 mois suivant la mise à disposition de l'ouvrage brut ou au plus tard fin 2026.

Ce délai pourra être modifié par avenants en cas de retards causés par des évènements extérieurs, en cas d'intempéries susceptibles de ralentir ou interrompre les travaux.

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

La durée d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est de 10 (dix) ans. L'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement cessera de plein droit en cas de caducité des présentes. Le délai d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement court, conformément à l'article R. 332-25- ou du Code de l'urbanisme, à compter du premier jour de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention de PUP.

Article 8 - Non réalisation des travaux/équipements par la Ville

Si l'équipement public défini à l'article 3 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 à l'Aménageur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

La Taxe d'Aménagement se substituerait alors au montant du PUP restant à payer en réfection des sommes déjà perçues.

Article 9 - Non réalisation de l'Opération

La présente convention sera caduque, sans indemnité de part et d'autre, avec exonération de participation à la charge de l'Aménageur si celui-ci devait renoncer, pour quelque raison que ce soit, aux travaux projetés. Les sommes éventuellement versées par l'aménageur lui seraient alors restituées.

Article 10 – Entrée en vigueur de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie et au siège du Territoire, ainsi que de la publication de cette mention au sein des recueils des actes administratifs de la Ville et du Territoire.

Elle s'éteindra de manière tacite, hors dispositions de son article 7, dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

Article 11 - Substitution

Dans l'hypothèse où le permis d'aménager 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'Aménageur dans le cadre de la présente convention à compter de la date de l'arrêté de transfert.

L'Aménageur 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 pourront faire l'objet d'avenants. Les avenants pourront également intégrer l'augmentation de la constructibilité prévisionnelle telle que décrite à l'article 1, entraînant une actualisation du montant de PUP de 150€/m² de SDP

Il est toutefois à noter que la durée d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement stipulée à l'article 7 de la présente convention ne saurait en tout état de cause faire l'objet d'une prolongation à l'occasion de la conclusion d'un avenant.

Article 13 - Bonne exécution

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.

Article 14 - Litiges

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, qui portera sur l'ensemble des prétentions respectives de chacune des parties. En cas d'échec de cette tentative de conciliation, un relevé de conclusions détaillera les réclamations litigieuses et les motifs du différend persistant. Ce relevé de conclusions sera notifié aux parties contractantes avant toute saisine de la juridiction compétente.

Article 15 - 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 du Territoire Vallée Sud Grand Paris.

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 CGCT.

Fait à Clamart, le **XX/XX/XXXX**

En **trois (3)** exemplaires originaux,

Pour EIFFAGE AMENAGEMENT
Le Directeur
Vincent DROUET

Pour la VILLE DE CLAMART
La 1ère Adjointe au Maire
Christine QUILLERY

Pour le Territoire Vallée Sud Grand Paris
Le Président
Jean-Didier BERGER

ANNEXE 1 : DELIBERATION DU CM

**ANNEXE 2 : PLAN PARCELLAIRE – PERIMETRE DE
LA CONVENTION**