



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 mars 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DÉLIBÉRATION n°2019-03-26_1330

**Villejuif - Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)
entre la société SCCV Villejuif Bizet, la ville de Villejuif et
l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
pour un projet immobilier situé 54/60 et 80/84 rue Bizet**

L'an deux mille dix-neuf, le 26 mars à 19h17 les membres du Conseil de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 20 mars 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr	Jean-Claude KENNEDY	NPPV
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr	Michel LEPRETRE	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr	Jean-Luc LAURENT	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P	Robin REDA	P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr	Nadège ACHTERGAELE	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Repr	Sarah TAILLEBOIS	P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr	Nathalie BESNIET	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Abs		
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Abs		
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr	Patricia TORDJMAN	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr	Patrice SAC	P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	P		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Repr	André DELUCHAT	P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr	Fabienne LEFEBVRE	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr	Isabelle LORAND	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Abs		
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr	Pierre BELL-LLOCH	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	P		P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	P		P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	P		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr	Isabelle RIFFAUD	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Repr	Clément DECROUY	P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr	Arielle MERINA	P

1330

1/5

ABLON-SUR-SEINE | ARCEUIL | ATHIS-MONS | CACHAN | CHEVILLY-LARUE | CHOISY-LE-ROI | FRESNES | GENTILLY | IVRY-SUR-SEINE | JUVISY-SUR-ORGE |
L'HAÏ-LES-ROSES | LE KREMLIN BICÊTRE | MORANGIS | ORLY | PARAY-VIEILLE-POSTE | RUNGIS | SAVIGNY-SUR-ORGE | THIAIS |
VALENTON | VILLEJUIF | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | VIRY-CHATILLON | VITRY-SUR-SEINE

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr	Eric MEHLHORN	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Repr	Patrice DIGUET	P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr	Marie CHAVANON	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr	Françoise SOURD (1)	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		NPPV
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Repr	Tonino PANETTA	P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Repr	Pascal NOURY	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		A
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Repr	Pierre SEGURA	P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Repr	Cécile VEYRUNES-LEGRAIN	P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Abs		
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	P		A
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr	Anne-Marie GERARD	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Repr	Thierry ATLAN	P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr	Romain MARCHAND	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Repr	Sébastien BENETEAU	P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	P		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Abs		
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Repr	Laurent SAUERBACH	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr	Franck PERRILLAT-BOTTONNET	A
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Abs		P

(1) jusqu'à 1309

Secrétaire de Séance : Madame Sarah Taillebois

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire - 92				
N° de délibérations	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1298 à 1309	40	23	29	69
1310 à 1332	41	23	28	69

Exposé des motifs

La recherche de recettes pour améliorer le financement des équipements publics, en particulier les écoles, a déjà conduit la Ville à instituer la taxe d'aménagement majorée à 7 % au lieu de 5 % sur l'ensemble de la zone UA du PLU, puis à 9 % par délibérations du conseil municipal du 7 novembre 2014 et du conseil municipal du 8 avril 2016 (mise à jour dudit périmètre).

Cette décision fait suite au dynamisme de la promotion immobilière privée aux abords de la RD7 et en centre-ville, à proximité des stations de métro.

Par ailleurs, la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a mis en place le Projet Urbain Partenarial (PUP), outil de financement des équipements publics par les constructeurs, aménageurs et les propriétaires fonciers. Il permet aux collectivités compétentes en matière de Plan Local d'Urbanisme de signer une convention de PUP avec ces derniers. L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est signataire des conventions PUP en tant qu'autorité ayant la compétence du PLU et la ville de Villejuif en tant que maître d'ouvrage de l'équipement public financé pour partie par le PUP.

La convention de PUP a pour effet d'exonérer les constructions de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée définie. En effet, dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans.

La programmation des travaux du projet de groupe scolaire dit "des Réservoirs", amène à rechercher des financements complémentaires, dont une majoration du taux de la taxe d'aménagement dans la zone UA du PLU et l'instauration de conventions de PUP.

L'intérêt du PUP est de pouvoir percevoir une somme supérieure au produit de la taxe d'aménagement et de le percevoir dans des délais plus courts. En effet, la taxe d'aménagement est recouverte par les services de l'État 12 mois (première moitié de la somme) et 24 mois (deuxième moitié de la somme) à partir de la délivrance des permis de construire puis est reversée à la collectivité. Les sommes recouvrées au titre de la taxe d'aménagement sont reversées mensuellement aux collectivités territoriales bénéficiaires.

Dans le cas d'un PUP, le versement peut se faire à l'ouverture du chantier. Ce délai fait l'objet d'une négociation avec le porteur de projet.

Il faut toutefois rappeler que le PUP est une démarche d'urbanisme négociée entre la ville et le promoteur, qui doit être à l'initiative du contrat.

Les différentes conventions de PUP permettront de répartir la prise en charge des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des opérations de construction. Néanmoins, la convention de PUP ne peut mettre à la charge des constructeurs que la fraction du coût des équipements proportionnelle aux besoins occasionnés par leur construction.

Dans ces conventions, la répartition du coût des équipements publics est établie à partir du programme de construction du groupe scolaire sur le terrain des réservoirs pour un coût prévisionnel global estimé de 22 745 058 € TTC (cf. délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs) et d'une capacité estimée de 17 classes. L'objectif étant l'ouverture du groupe scolaire à la rentrée 2019.

À ce jour, des conventions de PUP ont déjà été signées. Pour information, le montant des PUP déjà passés entre la Ville et les promoteurs s'élève pour la future école des réservoirs à 11 900 311 €.

Aujourd'hui, la Ville et un nouveau promoteur ont fait part de leurs souhaits de mettre en place une convention de PUP, conscients de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements publics pour la Ville.

Sera mis à la charge des constructeurs, la part proportionnelle du coût de l'opération sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ces projets.

Ce nombre est estimé par le ratio déterminé dans la dernière étude prospectives scolaires, "Évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020", à savoir 0,24 enfants par logement.

Il est affecté un abattement au coût de la place dans les groupes scolaires considérant que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelle(s) subvention(s).

Pour chaque projet, cet abattement a fait l'objet d'une négociation avec les porteurs de projet. Ainsi, il est proposé que le projet suivant fasse l'objet d'une convention de PUP :

La société Pichet a été retenue dans le cadre de l'appel à projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" lancé par la Métropole du Grand Paris en 2016 pour l'aménagement du site dit des "terrains Bizet" sis 54 à 60 et 78 à 84 rue Bizet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées Q numéros 99, 100, 101, 102, 105, 109, 110, 114 à 119, 130, 131, 133, 135, 137, 139 et 141. La société SCCV Villejuif Bizet (groupe Pichet) a déposé le permis de construire le 03 octobre 2018 sous le n° PC 94076 18 W 1071 pour la construction d'un ensemble immobilier de 137 logements en accession, 46 logements locatifs sociaux et une maison de la biodiversité pour une surface de plancher totale de 11 535 m², accompagnés de 179 places de stationnement.

Pour cette opération, il est proposé une convention de PUP comprenant :

- le versement d'un montant de 900 000 € correspondant à la part proportionnelle du financement du futur groupe scolaire des Réservoirs. À titre d'information, pour ce projet la part communale de la taxe d'aménagement (9% en zone UA et 5 % en zone UC) aurait représenté un montant d'environ 520 000 € ;
- la cession d'un terrain d'une capacité de 350 m² environ. Ce foncier est d'ores et déjà fléché pour y aménager, sur une partie, une sente piétonne ;
- le versement d'un montant de 33 360,52 € HT correspondant au raccordement et à l'extension du réseau électrique (selon devis ENEDIS transmis dans le cadre de l'instruction du permis de construire).

Suite à l'approbation de la convention de Projet Urbain Partenarial du projet immobilier évoqué ci-dessus par le Conseil municipal de Villejuif en date du 11 décembre 2018, il est proposé au Conseil territorial d'approuver ladite convention.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villejuif ;

Vu le projet de convention entre la Ville de Villejuif, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la SCCV Villejuif Bizet (groupe Pichet), joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 11 décembre 2018 approuvant la signature de la convention de PUP entre la société SCCV Villejuif Bizet, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé 54/60 et 80/84 rue Bizet à Villejuif ;

Considérant les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

Considérant le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

Considérant que la société Pichet a été retenue dans le cadre de l'appel à projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" lancé par la Métropole du Grand Paris en 2016 pour l'aménagement du site dit des "terrains Bizet" sis 54 à 60 et 78 à 84 rue Bizet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées Q numéros 99, 100, 101, 102, 105, 109, 110, 114 à 119, 130, 131, 133, 135, 137, 139 et 141. La société SCCV Villejuif Bizet (groupe Pichet) a déposé le permis de construire le 3 octobre 2018 sous le n° PC 94076 18 W 1071 pour la construction d'un ensemble immobilier de 137 logements en accession, 46 logements locatifs sociaux et une maison de la biodiversité pour une surface de plancher totale de 11 535 m², accompagnés de 179 places de stationnement.

Considérant que le projet se situe dans le secteur de convention PUP du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

Considérant qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la SCCV Villejuif Bizet (groupe Pichet) au financement d'équipements publics ;

Considérant la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la SSCV Villejuif Bizet, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 54/60 et 78/84 rue Bizet à Villejuif sur les parcelles cadastrées Q numéros 99, 100, 101, 102, 105, 109, 110, 114 à 119, 130, 131, 133, 135, 137, 139 et 141.
2. Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document y afférent.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 64 – Abstentions 3 – NPPV 2

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 4 avril 2019 ayant été publiée le 5 avril 2019



A Vitry-sur-Seine, le 2 avril 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

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 :

La société SCCV VILLEJUIF BIZET ou toute société qui lui serait substituée,

Représentée par M.

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société PICHET a été retenue dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » lancé par la Métropole du Grand Paris en 2016 pour l'aménagement du site dit des « terrains Bizet » sis 54 à 60 et 80 à 84 rue Bizet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées Q numéros 99, 100, 101, 102, 105, 109, 110, 114 à 119, 130, 131, 133, 135, 137, 139 et 141. La société SCCV VILLEJUIF BIZET (groupe PICHET) a déposé le permis de construire le 03 octobre 2018 sous le n° PC 94076 18 W 1071 pour la construction d'un ensemble immobilier de 137 logements en accession, 46 logements locatifs sociaux et une maison de la biodiversité pour une surface de plancher totale de 11 535 m², accompagnés de 179 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 54 à 60 et 78 à 84 rue Bizet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées Q numéros 99, 100, 101, 102, 105, 109, 110, 114 à 119, 130, 131, 133, 135, 137, 139 et 141, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

Article 3 : Programme des équipements publics

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 H.T. soit 22 745 058 T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise

d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet

La Société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) reconnaît respectivement que les Equipements Publics sont utiles au Projet qu'elle développe et s'engage en conséquence à verser à la ville la fraction du coût prévisionnel de réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs utilisateurs des constructions objets de son Projet.

La participation consiste dans le versement d'une contribution financière (« Contribution Financière »), et en la cession d'un terrain (« Cession de Terrain »). La Contribution Financière et la Cession de Terrain sont ci-après désignés ensemble la « Participation ».

1) Contribution financière

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée), il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 180 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 44 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 41,3 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 900 000 €.

En outre, ce projet entraîne également une contribution financière due au raccordement et à l'extension nécessaire du réseau électrique. Selon le devis ENEDIS, transmis dans le cadre de l'instruction du permis de construire, cette somme est estimée à 33 360,52 € HT.

2) Cession de terrain

Considérant la nécessité de prévoir une sente piétonne entre la rue Bizet et le sentier Émile Zola, la société cédera à la commune une bande de terrain, d'une superficie d'environ 350 m² environ, tel que figuré au plan joint en annexe. Pour les besoins de l'acte notarié, les frais de mutation seront calculés sur la base de la valeur réelle du terrain qui sera estimé par France Domaine.

Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux prévue en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP

Le paiement de la participation (900 000 € au titre de la participation pour la construction d'un groupe scolaire et la participation de 33 360,52 € HT au titre du raccordement et de l'extension du réseau électrique) sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC), et une fois le permis de construire devenu définitif, purgé de tout recours et retrait.

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

La cession du terrain sera réalisée dans le cadre d'un acte notarié entre la société et la ville dans les conditions qui seront définies conjointement.

Article 8 : Garanties conventionnelles

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) dans un délai de 3 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 9 : Application de la convention

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du 2019.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée), l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée), de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avéreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

Article 11 : Substitution

La société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée) aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

Article 12 : 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.

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.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

Pour la Société SCCV VILLEJUIF BIZET (ou toute société qui lui serait substituée)

Monsieur

Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

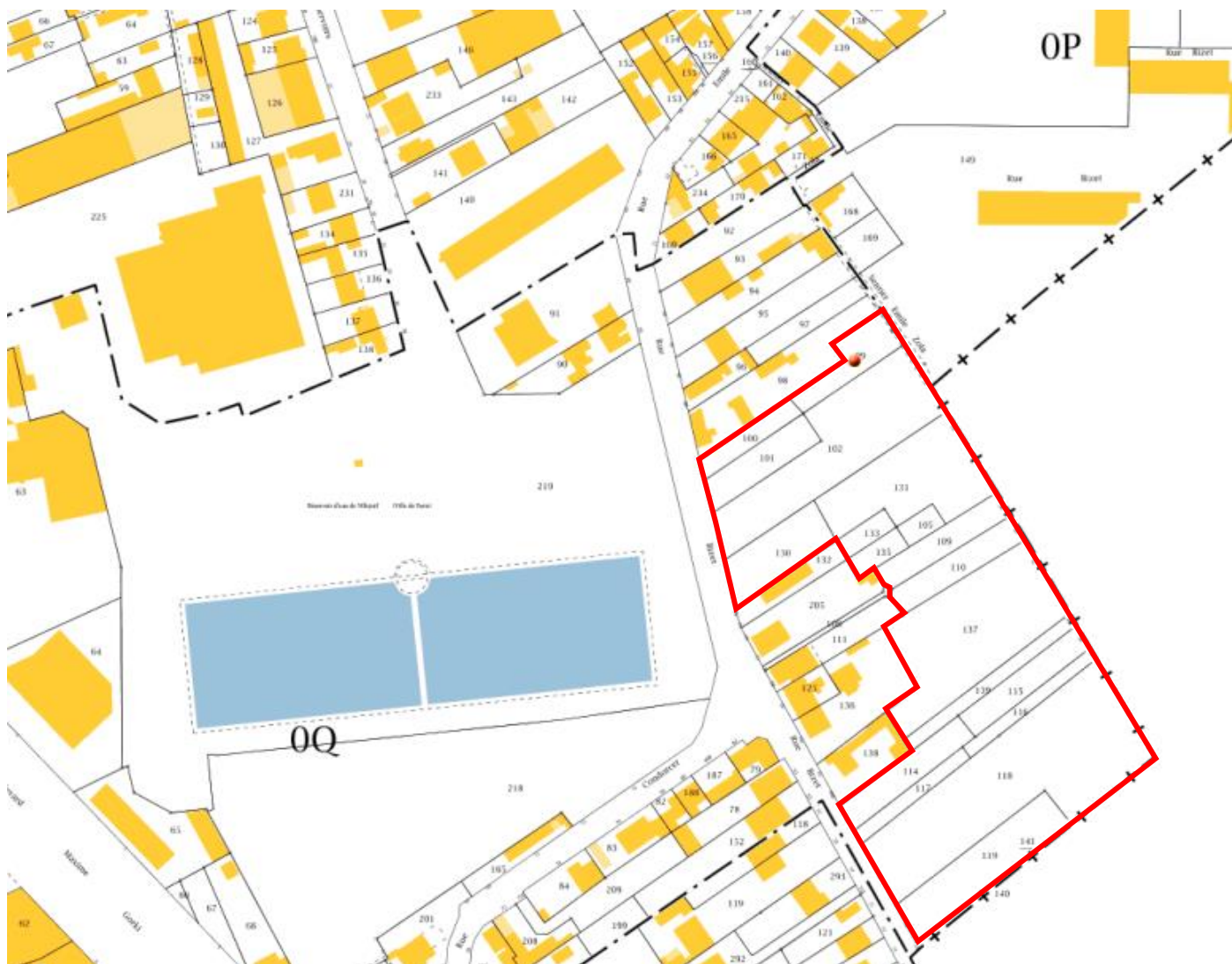
Le Président, Michel LEPRETRE

ANNEXE 1

Périmètre de la convention PUP Projet 54 à 60 et 78 à 84 rue Bizet

Parcelles cadastrées

Q numéros 99, 100, 101, 102 105, 109, 110, 114 à 119, 130 131, 133, 135, 137, 139 et 141



[Tapez ici]

ANNEXE 2

Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE
Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

ESTIMATION DÛ COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION <i>Phase : Etude de programmation</i>				
Principales données		Surfaces		
Surface terrain	4000	m2 env.		
Surface Batiment - superstruct.	5550	m2 env.		
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL		
Classes élémentaires	11	Classes		
Classes maternelles	6	Classes		

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Total x €	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 366 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€11
Parvis + Aires de service et vu!	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain demi. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELEL DES TRAVAUX			12 836 600	€1T

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du cojt travx HT		
Etude de col	Forfait	30 à 40 Ke	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	fht
Maitrise d'œuvre (architecte 4- SET)	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.O (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 15 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	h? à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS			3 555 065,00 €	€ht

RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AM ENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET	500 000,00 €	HT
ENSEMBLE HT		18 954 215,00 € HT
TVA à 20. %		3 790 843,00 €
ENSEMBLE	7TC	22 745 058.00 € TTC I

Philippe Monnot programrniste - 22 mai 2015

[Tapez ici]

ANNEXE 3

Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'oeuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'oeuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 ^{er} semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019