



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-06-29_2418

Choisy-le-Roi - Convention de participation et
modification du Programme des Equipements
Publics (PEP) de la ZAC des Hautes Bornes

L'an deux mille vingt et un, le 29 juin à 19h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 23 juin 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, prorogé jusqu'au 30 septembre 2021 par la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. LIPIETZ	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté (1)	Mme DEXAVARY	
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	Mme DAUMIN	P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme LABROUSSE	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente (1)	M. LIPIETZ (2)	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	M. GUILLEMOT	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. MAITRE	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme TROUBAT	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. CONAN	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme BOIVIN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DUFOUR	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	-		
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. LERUDE	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme TROUBAT	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. DELL'AGNOLA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représenté	M. AGGOUNE	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	Mme DELAHAIE	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. YAVUZ	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme ABDOURAHAMANE	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. GARZON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représenté	M. GUILLEMOT	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme TORDJMAN	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. GAULIER	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	M. PANETTA	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. LAFON	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme DORRA	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. LEPRETRE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. LEPRETRE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	M. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée (1)	Mme DEXAVARY	
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	-		
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. PANETTA	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. DUFOUR	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme LABROUSSE	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. GAUDIN	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. SEGURA	P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2021-06-29_2402

(2) A partir de la délibération n° 2021-06-29_2403

Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2373 à 2402	49	49	98
2403 à 2433	48	48	96

En fonction du programme envisagé sur le secteur « Remise aux Faisans », soit 12 374 m² de logements et 800m² d'activité, cela représente une participation totale du Constructeur aux équipements publics de la ZAC de 2 397 682 € HT soit 2 877 218 € TTC.

Il est proposé que cette participation financière prenne la forme d'une participation en nature et d'une participation en numéraire.

La participation en nature se traduira par la réalisation des voiries par Valophis Habitat qui seront ensuite rétrocédées à l'€ symbolique. Elle représentera une participation financière d'un montant de 1 816 900 € HT (2 180 280 € TTC) en regroupant les aménagements (1 670 900€ HT) et le foncier rétrocédé (146 000€).

Le solde se traduira dans le cadre d'une participation en numéraire. Elle prendra la forme d'une participation des constructeurs lors de l'obtention des permis de construire pour chaque m² de logement de 46,94 € HT soit 56,33 € TTC et sera actualisée en fonction de l'indice National des travaux publics. Dans ce cadre, le constructeur de l'activité économique ne sera pas concerné par la participation en numéraire. Selon le programme envisagé, 580 782 € HT soit 656 938 € TTC seront perçus par SADEV 94.

La présente convention prendra fin à l'obtention du permis de construire, purgé de tous recours et au plus tard le 31 décembre 2026. Enfin, il est prévu qu'en fonction de l'évolution des coûts des aménagements précisés au stade de l'étude d'avant-projet (AVP), un avenant pourra être si besoin proposé avant toutes cessions aux constructeurs.

Programme des équipements Publics

1 760 m² de voiries nouvelles seront réalisées dans le secteur foyer ADEF / Atelier relais (rue de la Remise aux Faisans et rue Rosa Luxembourg) non prévues au programme initial de ZAC. Ces voiries seront réalisées par Valophis, qui détient la maîtrise foncière de la zone, puis rétrocédées à l'aménageur, puis à la Ville qui en assurera la gestion. Les voiries seront réalisées concomitamment aux réalisations des lots développés par Valophis et rétrocédées à l'achèvement total des travaux dans la zone.

Il est nécessaire de modifier le programme des équipements publics pour intégrer cette voirie.

Sous réserve de la délibération du Conseil municipal de Choisy-le-Roi prévue le 30 juin 2021, il est proposé au Conseil territorial de délibérer pour :

- Approuver, tel qu'annexé à la présente, la convention de participation de la ZAC des Hautes Bornes ;
- Approuver la modification des équipements publics de la ZAC des Hautes Bornes, tel qu'annexé à la présente ;
- Donner mandat et autoriser Monsieur le Président à signer la convention de participation et tout document afférent.

DELIBERATION

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 relative à la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 relative à la nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-1 à L. 300-4, L 311-1 à L 311-7 et R 311-1 à R 311-8 ;

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

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 la délibération du Conseil municipal de Choisy-le-Roi du 10 mai 2007 ayant créée la ZAC des Hautes Bornes ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Choisy-le-Roi du 28 mai 2008 ayant confié cette opération d'aménagement à la SEMORLY ;

Vu le contrat de concession entre la SEMORLY et la Ville de Choisy-le-Roi signé le 5 juin 2008 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Choisy-le-Roi du 27 juin 2012 ayant approuvé l'avenant n°1 au contrat de concession entre la Ville et la SEMORLY portant sur le transfert de la concession d'aménagement au profit de la SADEV 94 ;

Vu l'avenant n°1 de la concession d'aménagement portant sur la cession du contrat par la société SEMORLY à SADEV 94 signé le 2 juillet 2012 par le Maire de Choisy-le-Roi, le directeur général de SADEV 94 et la Présidente de la SEMORLY ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Choisy-le-Roi du 10 avril 2013 ayant approuvé le dossier de création de la ZAC des Hautes Bornes ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Choisy-le-Roi du 26 juin 2013 ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Hautes Bornes ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Choisy-le-Roi du 20 novembre 2013 ayant approuvé le Programme des Equipements Publics ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) attribuant la compétence aménagement à la Métropole du Grand Paris ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Choisy-le-Roi du 14 décembre 2016 ayant approuvé l'avenant n°2 à la concession d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2016 ayant approuvé la modification du Programme des Equipements Publics ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Choisy-le-Roi du 8 novembre 2017 ayant approuvé l'avenant n°3 à la concession d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Choisy-le-Roi du 26 septembre 2018 et du conseil territorial du 13 novembre 2018 ayant approuvé l'avenant n°4 à la concession d'aménagement ;

Vu délibération du Conseil municipal de Choisy-le-Roi du 22 janvier 2020 et du conseil territorial du 25 février 2020 ayant approuvé l'avenant n°5 à la concession d'aménagement ;

Vu la délibération 20-017 du Conseil municipal de Choisy-le-Roi du 22 janvier 2020 approuvant le projet de renouvellement urbain du Quartier Sud de Choisy-le-Roi ;

Vu la délibération 2020-02-25_1784 du Conseil territorial du 25 février 2020 approuvant le projet de renouvellement urbain du Quartier Sud de Choisy-le-Roi ;

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Quartier Sud signée en juin 2020 ;

Vu le projet de convention de participation au sein de la ZAC des Hautes Bornes ;

Vu le projet de modification du Programme des Equipements Publics (PEP) ;

Considérant que la compétence aménagement est désormais répartie entre la Métropole du Grand Paris et l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre ;

Considérant que la ZAC des Hautes Bornes n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain ;

Considérant qu'une convention d'association sera également signée par les parties pour décliner les engagements de gouvernance et modalités de financement du projet de renouvellement urbain ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve tel qu'annexée à la présente, la convention de participation au sein de la ZAC des Hautes Bornes pour la réalisation de l'opération sur le site "Remise aux faisans" conformément au programme de renouvellement urbain du Quartier Sud de Choisy-le-Roi.
2. Approuve tel qu'annexée à la présente, la modification du Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC des Hautes Bornes à Choisy-le-Roi.
3. Autorise le Président ou toute personne habilitée, à signer la convention de participation de la ZAC des Hautes Bornes à Choisy-le-Roi et tout autre document afférent s'y afférent.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 96

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 07 juillet 2021 ayant été publiée le 06 juillet 2021



A Vitry-sur-Seine, le 5 juillet 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

ZAC DES HAUTES BORNES

CHOISY-LE-ROI

CONVENTION DE PARTICIPATION

(ART. L. 311-4 DU CODE DE L'URBANISME)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'établissement public territorial GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

Identifié sous le numéro SIREN 200 058 014 dont le siège a été fixé par le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris, au 2 avenue Youri Gagarine à Vitry-sur-Seine (94)

Représenté par Monsieur Michel LEPRÊTRE dûment habilité à signer pour la présente convention par délibération du Conseil territorial en date du (annexe n°1)

Ci-après dénommé « le Concédant » ou « l'EPT »,

D'UNE PART,

ET

Valophis Habitat, Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne,

Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à CRETEIL (94000), 9 Route de Choisy, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 785 769 555,

Représenté par M., nommé par délibération du Conseil d'Administration de la société en date du, dûment habilité pour la présente convention par délibération du Conseil d'Administration de la société en date du (annexe n°2)

ci-après dénommée le « Constructeur »,

D'AUTRE PART.

Est également intervenue à la présente convention de participation, en vertu de la délibération de la Ville de Choisy-Le-Roi en date du 28 mai 2008 désignant la société SEMORLY aménageur de la ZAC, et la délibération de la Ville de Choisy-Le-Roi en date du 27 juin 2012 approuvant la cession de la concession d'aménagement par la société SEMORLY à la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94),

Identifiée au SIREN sous le numéro 341 214 971 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL, dont le siège de la Société anonyme d'économie mixte au capital de 10.099.050 EUR, est à VINCENNES (94300), 31 rue Anatole France,

Représentée par Frédérique DIELAINE, directrice générale déléguée, agissant conformément aux pouvoirs que le conseil d'administration de la SEM lui a confiés lors de sa séance du 14 mai 2019, dont copie de l'extrait du procès-verbal est annexée aux présentes (annexe n°3).

Ci-après dénommée « l'Aménageur » ou « SADEV 94 »,

ET

La Ville de Choisy-le-Roi, collectivité territoriale, dont le siège se trouve à CHOISY-LE-ROI (94600) 1 place Gabriel Péri, numéro de SIREN 219.400.223,

Agissant en tant que personne morale de droit public partie prenante du projet de renouvellement urbain du Quartier Sud de Choisy-le-Roi, futur gestionnaire des équipements publics, et autorité compétente en matière de droit des sols,
Et représenté par le Maire en exercice, Monsieur Tonino PANETTA, habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du(annexe n°4).

Ci-après désigné « la Ville » ou « la Commune »,

IL EST EXPOSE CE QUI SUI

En application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention a pour objet de déterminer les conditions de participation du Constructeur au coût d'équipement de la ZAC.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUI

PROJET

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Le « constructeur » est propriétaire, ou titulaire d'une promesse de vente, des parcelles ci-après listées et situées dans le périmètre de la ZAC des Hautes Bornes (cf annexe 5 – plan géomètre) :

U204 : 1038 m²

U206 : 8631 m²

U231 : 1844 m²

U233 : 177 m²

U 235 : 780 m²

U 248 pour partie : 244 m² (propriété de SOGEFIMUR)

La contenance globale de ces parcelles est de 12 714 m².

Le « constructeur » souhaite réaliser sur une partie de ces terrains d'une surface totale de 13 174 m² SDP des programmes de construction (logements et activité) répartis sur 6 lots tel que détaillé ci-après :

Lot	Programmation	M² SDP	Nb Logts	Surface terrain
A1	LLS	1 625	25	908 m ²
A1b	AS	1 690	26	908 m ²
A2	AL	847	11	945 m ²
A3	AFL (MI)	847	11	987 m ²
A3b	AFL (Coll)	2 535	39	1453 m ²
A4	AL	1 300	20	1280 m ²
A5	Activité	800	-	X = A6
A6	AL	3 530	54	1954 m ²
TOTAL		13 174	186	

Les lots A1 à A6 sont représentés sur le plan guide joint (annexe 6 – plan guide).

Le nombre de logement indiqué est prévisionnel et non définitif.

Les parties conviennent que le constructeur cédera à l'aménageur l'ensemble de l'assiette foncière lui appartenant dans le périmètre de la ZAC en dehors des lots A1, A2, A3, A4, A5 et A6 cités ci-dessus, soit 1 760 m² de terrain (cf annexe 6 – plan guide), directement auprès de l'aménageur (ou par cession du propriétaire auprès de celui-ci) après réalisation des travaux de voirie.

ARTICLE 2 – MONTANT DE LA PARTICIPATION

Au regard du montant des équipements publics de la ZAC, le montant de la participation due par les constructeurs a été fixée à :

- 184,85 € HT par m² de Surface de Plancher de logement, soit 221,82 € TTC ;
- 137,92 € HT par m² de Surface de Plancher d'activité, soit 165,50 € TTC.

La participation est soumise à la TVA en vigueur.

Au regard du projet tel qu'il a été communiqué par le Constructeur, le montant de la participation due par le Constructeur s'élève à titre prévisionnel à deux millions trois cent quatre-vingt-dix-sept mille six cent quatre-vingt-deux EUROS TTC (2 397 682 € HT), soit deux millions huit cent soixante-dix-sept mille deux cent dix-huit EUROS TTC (2 877 218 € TTC).

Le montant définitif sera fixé en fonction du nombre de m² de Surface de Plancher dont la construction sera autorisée par le permis d'aménager et les permis de construire correspondants. Le montant définitif ainsi ajusté sera notifié par l'Aménageur au constructeur sans qu'il soit besoin d'un avenant à la présente convention. Cette participation prend la forme d'une participation en nature et en numéraire.

ARTICLE 3 – MODALITES D'ACQUITEMENT DES PARTICIPATIONS

3.1. – Paiement d'une partie des participations en nature

Le constructeur s'engage à céder à l'aménageur les terrains visés à l'article 1. Ces terrains sont destinés à accueillir des voiries publiques. Les parties conviennent que le constructeur se charge de la réalisation de ces voiries concomitamment à la construction des lots A1 à A6.

La participation est soumise à la TVA en vigueur.

Leur transfert à l'aménageur comme « bien de retour » soumis à TVA, à l'euro HT et 20 centimes de TVA (soit 1,2 € TTC) devra être réalisé au plus tard au T4 2026 conformément au planning prévisionnel joint et fera l'objet d'actes authentiques. La cession des voiries sera opérée à l'achèvement total des travaux.

Le transfert de ces voiries à l'aménageur constitue un paiement en nature (soumis à TVA) des participations dues par le constructeur.

Le coût de ces aménagements est estimé à un million six cent soixante-dix mille neuf cents EUROS HT (1 670 900 € HT), soit deux millions cinq mille quatre-vingts EUROS TTC (2 005 080 € TTC).

Le coût du foncier des voiries qui seront rétrocédées est estimé à cent quarante-six mille EUROS HT (146 000 € HT), soit cent soixante-quinze mille deux cents EUROS TTC (175 200 € TTC). Un avis des Domaines sera demandé.

Le coût total de la participation en nature, qui regroupe les aménagements et le foncier rétrocédé, est un million huit cent seize mille neuf cents EUROS HT (1 816 900 € HT), soit deux millions cent quatre-vingt mille deux cent quatre-vingts EUROS TTC (2 180 280 € TTC).

3.2. – Paiement du reste des participations en numéraire

Le montant de la participation numéraire correspond à la différence entre le montant total de la participation due auquel est retranché le montant de la participation en nature, via la réalisation et la rétrocession de voiries publiques.

La participation est soumise à la TVA en vigueur.

Le montant de la participation numéraire est de cinq cent quatre-vingt mille sept cent quatre-vingt-deux EUROS HT (580 782 € HT), soit six cent quatre-vingt-seize mille neuf cent trente-huit EUROS TTC (696 938 € TTC). Cela correspond à une participation numéraire de :

- 46,94 € HT par m² de Surface de Plancher de logement, soit 56,33 € TTC ;
- 0 € HT par m² de Surface de Plancher d'activité.

3.3. – Modalités de versement des participations

Il est convenu que le constructeur est autorisé à transmettre ses droits à construire à un autre promoteur.

Le Constructeur ou son substitué s'engage à verser la participation restante en numéraire, soumise à la TVA en rigueur, évaluée à cinq cent quatre-vingt mille sept cent quatre-vingt-deux EUROS HT (580 782 € HT), soit six cent quatre-vingt-seize mille neuf cent trente-huit EUROS TTC (696 938 € TTC) selon l'échéancier en annexe (cf annexe 7). L'échéancier prévisionnel sera de plein droit adapté et actualisé au rythme de l'opération. Le versement de la participation numéraire sera dû dans un délai de 30 jours ouvrés à compter de la purge de chaque permis de construire.

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue à l'aménagement, laquelle conserve, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

ARTICLE 4 – INDEXATION

Les versements prévus aux articles 2 et 3 ci-dessus sont indexés sur l'Indice National des travaux publics TP O1, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application de la formule suivante :

$$P = P_0 \times I / I_0$$

Avec :

- P : le montant de la participation à verser ;
- P₀ : le montant de la participation calculé dans la présente convention ;
- I₀ : le dernier indice publié à la date d'approbation par l'EPT de la présente convention, soit au mois de juin 2021 (mois M₀) ;
- I est l'indice du mois d'obtention du permis de construire du lot considéré (mois M).

En cas de retard dans la publication de l'indice les sommes restantes dues seront prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égal à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu, et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus serait substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus. En cas de désaccord sur le choix cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquant à titre provisionnel.

ARTICLE 5 – DETERMINATION DU COUT DES OUVRAGES A INTEGRER DANS LE PATRIMOINE DES COLLECTIVITES

A la remise des équipements, la répartition définitive des participations sera effectuée sur la base du calcul du coût définitif des équipements.

Le coût définitif de chaque équipement fera l'objet d'« une fiche d'ouvrage » précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente précisant :

1°) Identification de l'ouvrage

2°) Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liées à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- Coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- Coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- Autres charges indirectes : études, expertises diverses... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

3) Participations éventuellement dues par la collectivité compétente

4) Facture de TVA exigible pour l'ouvrage considéré.

ARTICLE 6 – TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

Dès lors que le terrain à bâtir ci-avant désigné serait pour tout ou partie vendu, ou qu'il ferait l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 7 - DEGREVEMENT

En cas de modification du permis de construire entraînant une diminution ou la suppression de la participation, ou de péremption du permis de construire, la somme correspondante est restituée au constructeur si le versement a été effectué.

Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

ARTICLE 8 – LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et de ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Créteil.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à l'EPT dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 9 – FRAIS

Les frais de timbre et d'enregistrement éventuels de la présente convention de participation sont à la charge du Constructeur.

ARTICLE 10 – EFFETS

10.1. - La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le Constructeur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

10.2. - Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 11– DUREE ET MODIFICATIONS

La durée de la convention prendra fin à l'obtention du permis de construire purgé de tous recours des tiers du dernier programme réalisé sur le périmètre défini et au plus tard le 31 décembre 2026.

En fonction de l'évolution des coûts des aménagements tels qu'indiqués à l'article 3.1, un avenant pourra être signé entre les parties avant toutes cessions aux constructeurs et au regard des estimations réalisées au stade de l'étude d'avant-projet (AVP).

ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour l'EPT, en son siège
- pour le Constructeur, en son siège social
- pour l'aménageur, en son siège social
- pour la Ville de Choisy-Le-Roi, en son siège

Fait le
A Choisy-Le-Roi,

en 4 exemplaires originaux

Pour L'EPT

Pour le Constructeur

Pour l'Aménageur

Pour la Ville de Choisy-le-Roi

LISTE DES ANNEXES :

- Annexe 1 : délibération EPT
- Annexe 2 : délibération Valophis Habitat
- Annexe 3 : délibération SADEV 94
- Annexe 4 : délibération Ville de Choisy-le-Roi
- Annexe 5 : plan de géomètre des parcelles Valophis Habitat
- Annexe 6 : plan guide
- Annexe 7 : échéancier prévisionnel et répartition financière prévisionnelle

PROJET

ANNEXE 1

DELIBERATION EPT

PROJET

ANNEXE 2

DELIBERATION VALOPHIS HABITAT

PROJET

ANNEXE 3

DELIBERATION SADEV 94

PROJET

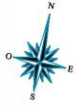
ANNEXE 4

DELBERATION VILLE DE CHOISY-LE-ROI

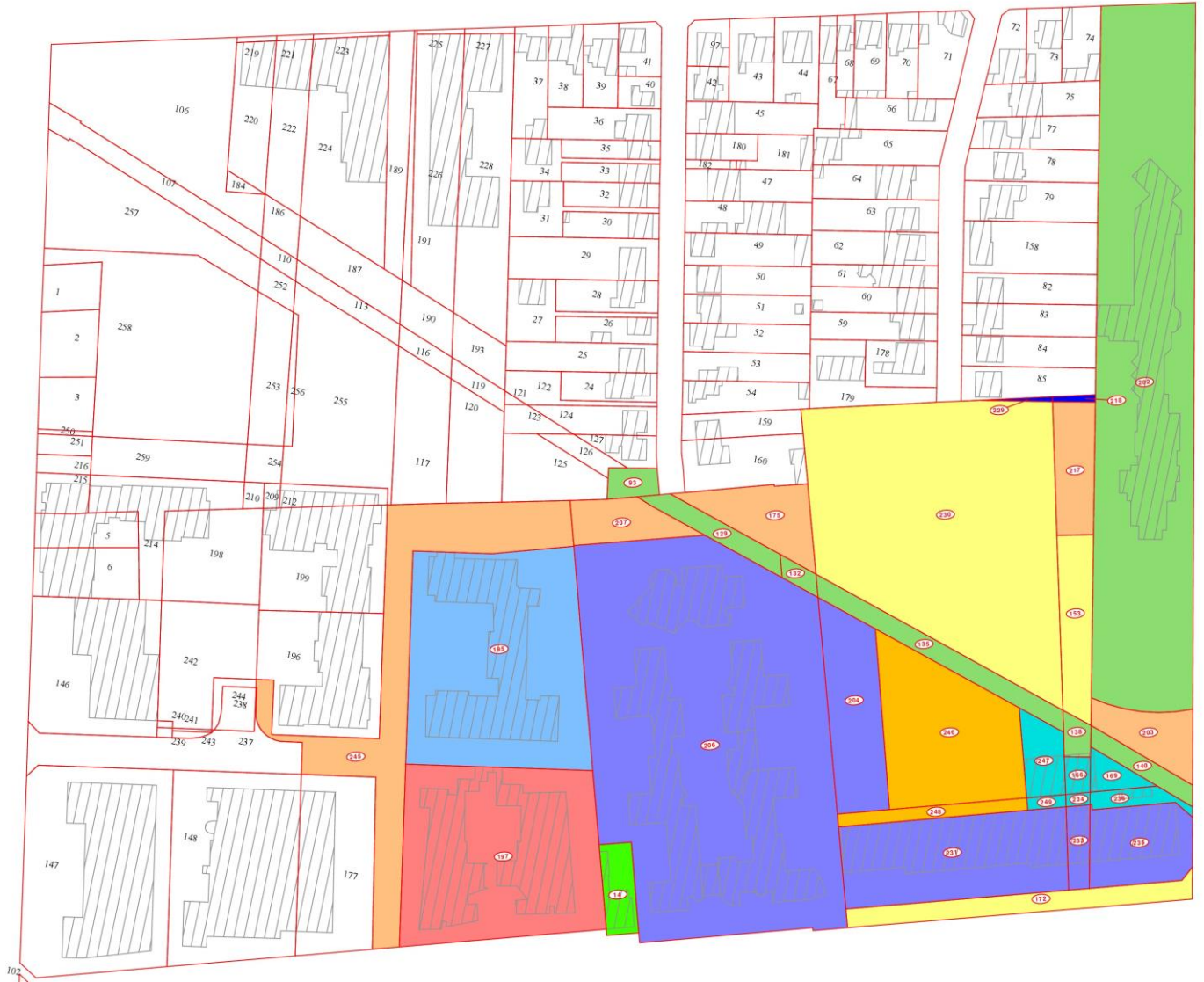
PROJET

ANNEXE 5

PLAN DE GEOMETRE



Nota: Ce plan résulte de l'assemblage d'un fichier DXF du cadastre pour la commune de Choisy Le Roi



Société de Géomètres - Experts et maîtres d'oeuvre VRD

63 Avenue de la République
78640 Neauphle-le-Château
Tél : 01 34 89 00 78
Fax : 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

8 rue Jean-Pierre Timbaud
78180 St Quentin en Yvelines
Montigny le Bretonneux
Tél : 01 30 64 01 41 - 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite rue St-Matthieu
78550 Houdan
Tél : 01 30 59 62 35
Fax : 01 30 88 10 46
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 Chevreuse
Tél : 01 30 52 42 50
Fax : 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com




6 rue de Bièvres
91400 Saclay
Tél : 01 60 14 89 03
sacalay@foncier-experts.com

Dossier N° : S27139

Plan établi le : 09/09/2020
Dernière version : 19/11/2020
Planimétrie : —
Altimétrie : —
Dessinateur : Régis DOMINIQUE

Section U

Numéro	Adresse	Contenance	Propriétaire	
14	15 Rue de la remise aux Faisans	02a 84ca	LES FAISANS	●
93	38 rue george sand	01a 46ca	VILLE DE PARIS	●
129	rue de la remise aux faisans	02a 64ca	VILLE DE PARIS	●
132	rue de la remise aux faisans	80ca	VILLE DE PARIS	●
135	rue etienne dolet	05a 30ca	VILLE DE PARIS	●
138	rue de la remise aux faisans	01a 05ca	VILLE DE PARIS	●
140	rue du four	02a 18ca	VILLE DE PARIS	●
153	rue etienne dolet	05a 67ca	COMMUNE DE CHOISY LE ROI	●
166	rue etienne dolet prolongee	91ca	SCI DES HAUTES BORNES	●
169	rue etienne dolet prolongee	01a 50ca	SCI DES HAUTES BORNES	●
172	31 rue de la remise aux faisans	06a 82ca	COMMUNE DE CHOISY LE ROI	●
175	rue de la remise aux faisans	06a 05ca	SOC AMENAG DEVELOP VILLES DEP VAL-MARNE	●
195	15 mail albert jacquard	36a 46ca	LES COPROPRIETAIRES 17 MAIL ALBERT JACQUARD 022 U 195	●
197	13 rue de la remise aux faisans	32a 76ca	LES COPROPRIETAIRES DU 13 REMISE AUX FAISANS 022 U 197	●
202	rue du four	67a 34ca	VILLE DE PARIS	●
203	rue jules valles	04a 70ca	SOC AMENAG DEVELOP VILLES DEP VAL-MARNE	●
204	23 avenue rosa luxembourg	10a 38ca	VALOPHIS HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE	●
206	17 rue de la remise aux faisans	86a 31ca	VALOPHIS HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE	●
207	rue george sand	04a 29ca	SOC AMENAG DEVELOP VILLES DEP VAL-MARNE	●
217	rue etienne dolet	05a 10ca	SOC AMENAG DEVELOP VILLES DEP VAL-MARNE	●
218	rue etienne dolet	26ca	MME PERNIN ROSE	●
229	63 rue etienne dolet	17ca	MME PERNIN ROSE	●
230	rue etienne dolet	57a 95ca	COMMUNE DE CHOISY LE ROI	●
231	31 rue de la remise aux faisans	18a 44ca	VALOPHIS HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE	●
233	45 rue de la remise aux faisans	01a 77ca	VALOPHIS HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE	●
234	rue de la remise aux faisans	31c a	SCI DES HAUTES BORNES	●
235	47 rue de la remise aux faisans	07a 80ca	VALOPHIS HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE	●
236	rue de la remise aux faisans	01a 48ca	SCI DES HAUTES BORNES	●
245	impasse rosa parks	22a 84ca	SOC AMENAG DEVELOP VILLES DEP VAL-MARNE	●
246	21 avenue rosa luxembourg	18a 16ca	SOGEFIMUR	●
247	avenue rosa luxembourg	03a 04ca	SCI DES HAUTES BORNES	●
248	rue de la remise aux faisans	02a 44ca	SOGEFIMUR	●
249	rue de la remise aux faisans	50ca	SCI DES HAUTES BORNES	●

Légende	
Numéro parcellaire	
Limite parcellaire	
Bâtiments	

ANNEXE 6
PLAN GUIDE

SUPERPOSITION PLAN CADASTRAL ET PLAN GUIDE - SECTEUR ADEF + FOYER RELAIS



ANNEXE 7

REPARTITION PREVISIONNELLE DE LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS EN NUMERAIRE AUX AMENAGEMENTS ET ECHEANCIERS PREVISIONNELS EN € HT/TTC (PC PURGES RECOURS DES TIERS)

Lots	M. Ouvrage	Nbre logts	SDP	Part. Equipt HT	Part eqpt TTC	2023				2024				2025			
						Semestre 1		Semestre 2		Semestre 1		Semestre 2		Semestre 1		Semestre 2	
						HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC
A1	LLS	25	1625	76 270	91 525					76 270	91 525						
A1b	AS	26	1690	79 321	95 186					79 321	95 186						
A2	AL	11	847	39 755	47 705	39 755	47 705										
A3	AFL (MI)	11	847	39 755	47 705	39 755	47 705										
A3b	AFL (coll)	39	2535	118 982	142 778	118 982	142 778										
A4	AL	20	1300	61 016	73 220					61 016	73 220						
A5	Activité	0	800	-	-												
A6	AL	54	3530	165 683	198 820											165 683	198 820
TOTAL		186	13174	580 782	696 938	198 491	238 189	-	-	216 608	259 930	-	-	-	-	165 683	198 820

Pour rappel, le montant de participation numéraire est de 46,94 € HT /m² SDP pour le logement (56,33 € TTC) et de 0 € pour l'activité (hors indexation)

ZAC DES HAUTES BORNES

Ville de Choisy-le-Roi
Dossier de réalisation
Modification du Programme des Equipements Publics

Juin 2021



PREAMBULE

Le présent document présente le Programme des Equipements Publics et Programme des Constructions modifié du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Hautes Bornes, initiée par la Ville de Choisy-le-Roi.

Le Dossier de Réalisation et le Programme des Equipements publics ont été respectivement approuvé par le Conseil municipal du 26 juin 2013 et celui du 20 novembre 2013.

La présente modification porte sur les voiries réalisées dans la ZAC. Les évolutions du projet ont mené à la réalisation de voiries non visées initialement dans la zone des foyers ADEF mais faisant partie du périmètre de ZAC.

SUPERPOSITION PLAN CADASTRAL ET PLAN GUIDE - SECTEUR ADEF + FOYER RELAIS



Zoom sur le plan masse du secteur foyer ADEF

1. MODIFICATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZONE

NATURE DE L'OUVRAGE	SUPERFICIE APPROXIMATIVE	ESTIMATION				PRISE EN CHARGE € HT Ville	PRISE EN CHARGE € HT EPT	PRISE EN CHARGE € HT Aménageur	GESTIONNAIRE FUTUR
		coût travaux € HT	coût travaux € TTC	€ HT COUT GLOBAL (honoraires)	€ TTC COUT GLOBAL (honoraires)				
CREATION DE VOIE NOUVELLES									
Voies nouvelles (compris réseaux et géothermie)	5 555 m ²	2 429 625,26	2 915 550,31	2 599 699,03	3 119 638,83	- €	- €	2 599 699,03	Ville de Choisy-le-Roi
Voies nouvelles et réseaux - zone foyer ADEF	1760 m ²	1 519 000,00	1 822 800,00	1 816 900,00	2 180 280,00	- €	- €	1 816 900,00	Ville de Choisy-le-Roi
AMENAGEMENTS PAYSAGERS									
Espace vert cœur de ZAC	4 102 m ²	599 102,63	718 923,16	641 039,81	769 247,78	- €	- €	641 039,81	Ville de Choisy-le-Roi
Zone piétonne cœur de ZAC	1 500 m ²	615 439,93	738 527,92	658 520,73	790 224,87	- €	- €	658 520,73	Ville de Choisy-le-Roi
Mail piéton	2 173 m ²	712 916,43	855 499,72	762 820,58	915 384,70	- €	- €	762 820,58	Ville de Choisy-le-Roi
EQUIPEMENT DE QUARTIER									
Equipement sportif	1 800 m ² SDP	3 888 000,00	4 665 600,00	4 540 000,00	5 448 000,00	2 350 000,00	-	2 190 000,00	Ville de Choisy-le-Roi

VOIES NOUVELLES – SECTEUR FOYER ADEF

1 760 m² de voiries nouvelles sont réalisées dans le secteur foyer ADEF / Atelier relais. Ces voiries seront réalisées par Valophis, qui détient la maîtrise foncière de la zone, puis rétrocédées à l'aménageur, puis à la Ville qui en assurera la gestion. Les voiries seront réalisées concomitamment aux réalisations des lots développés par Valophis et rétrocédées à l'achèvement total des travaux dans la zone.