

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 commune de Thiais, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Richard DELL'AGNOLA, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 4 Avril 2024,

Ci-après dénommée « *la Commune de Thiais* »

D'une première part,

L'Etablissement Public Territorial du VAL DE MARNE, représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Territorial en date du 25 Juin 2024,

Ci-après dénommée « *l'EPT* »

D'une deuxième part,

ET :

La société SNC COGEDIM PARIS METROPOLE

Ci-après dénommé, « **COGEDIM** »

La société EIFFAGE IMMOBILIER IDF

Ci-après dénommés, « **EIFFAGE IMMOBILIER** »

« **COGEDIM** » et « **EIFFAGE IMMOBILIER** » ci-après dénommés ensemble « *les titulaires du PCVD* »

La société KAUFMAN&BROAD

Ci-après dénommée « la société **KBD** »

Ci-après dénommées ensemble « *les Constructeurs* »

D'une troisième part,

Les Constructeurs, la Commune de THIAIS et l'EPT ci-après dénommés ensemble « *les Parties* ».

IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les modalités de la prise en charge financière correspondant aux besoins en équipements publics dont la réalisation par le Maître d'ouvrage est rendue nécessaire par l'opération de construction ci-après décrite.

Les Constructeurs développent, à travers des projets distincts un programme de remembrement et de requalification urbaine sur un périmètre foncier compris dans l'opération dite « Entrée de Ville » sis avenue de Fontainebleau sur la commune de Thiais.

Ce foncier est actuellement occupé par les locaux d'activités, des commerces, des aires de stationnement et une zone en friche dont il est prévu la démolition des bâtiments et la dépollution du terrain.

L'opération d'ensemble contribue par sa programmation (mixité résidentielle), ses gabarits, et son architecture à l'affirmation d'une ville qui se transforme et se rénove le long de l'avenue de Fontainebleau. Les rez-de-chaussée actifs et leur programmation commerciale participent à des espaces publics animés et permettent de transformer le quartier pour en faire un ensemble de mixité d'usage (commerces, parc, logements).

Le projet d'ensemble consiste en la réalisation d'un ambitieux programme environnemental RE2020 d'environ 870 logements en accession et comprenant 25% de logements sociaux, 15 locaux de commerce et d'activités, et comprenant 874 places de stationnement en sous-sol.

Ce projet d'ensemble d'une surface de plancher totale d'environ 58 000 m² comporte 5 îlots qui seront développés sur deux unités foncières distinctes, objet de trois permis de construire, deux Permis de Construire Valant Division (PCVD) portés par les sociétés COGEDIM et EIFFAGE IMMOBILIER (ci-après programme de construction n° 1 et programme de construction n° 2) et un PC porté par la société KBD (ci-après programme de construction n°3),

Le détail des surfaces est précisé ci-après.

La ville de Thiais ambitionne de son côté d'aménager sur ce périmètre foncier un grand parc public de plus de 8 000 m² au cœur de l'opération pour venir constituer un îlot de fraîcheur et de biodiversité au bénéfice des habitants et usagers du quartier, et ainsi, introduire une qualité environnementale et paysagère dans ce nouvel aménagement.

Le projet nécessitant l'adaptation des règles actuelles du PLU de la commune de Thiais, l'EPT Territorial Grand Orly Seine Bièvre a initié une déclaration de projet en vue de sa mise en compatibilité.

Les différents programmes de constructions projetés sur le territoire de la Commune de Thiais prévoient la réalisation d'un programme prévisionnel de construction d'environ 58 000 m² de surface de plancher (ci-après le « *Programme de Constructions* » ou *les Programmes de Constructions 1, 2 et 3*) qui fera l'objet de plusieurs permis de construire.

Désignation (programme d'ensemble)	SDP (m ²)	Unités
Logements accession	40 906 m ²	652
Logements locatifs sociaux	13 791m ²	218
Activités / commerces	3 288 m ²	15

Total	57 985 m²	885
--------------	-----------------------------	------------

Comprenant :

Pour le Programme de Construction 1, réalisé par Eiffage et Cogedim, 18 785 m² de surface de plancher répartis de la manière ci-après :
(ci-après le « *Programme de Construction 1* »).

Désignation (îlots A et B)	SDP	Unités
Logements accession	13 397 m ²	222
Logements locatifs sociaux	4 338 m ²	70
Activités / commerces	1 050 m ²	5
Total	18 785m²	297

Pour le Programme de Construction 2, réalisé par Eiffage et Cogedim, 20 947 m² de surface de plancher répartis de la manière ci-après :
(ci-après le « *Programme de Construction 2* »).

Désignation (îlots C et D)	SDP	Unités
Logements accession	14 839 m ²	227
Logements locatifs sociaux	5 012 m ²	80
Activités / commerces	1 096 m ²	5
Total	20 947 m²	312

Pour le Programme de Construction 3, réalisé par Kaufman and Broad, 18 253 m² de surface de plancher répartis de la manière ci-après :
(ci-après le « *Programme de Construction 3* »).

Désignation (îlot E)	SDP	Unités
Logements accession	12 670 m ²	203
Logements locatifs sociaux	4 441 m ²	68
Activités / commerces	1 142 m ²	5
Total	18 253 m²	276

L'arrivée d'une nouvelle population nécessite la réalisation de classes scolaires supplémentaires ainsi que des besoins en matière d'espaces verts publics. Par ailleurs, le parc urbain de 8 000 m² situé dans le périmètre de l'opération « Entrée de Ville » permettra aux nouveaux habitants des 5 îlots de s'y rendre et d'en profiter aisément.

« *L'Opération entrée de Ville* » étant composée des *Programmes de Construction 1, 2 et 3* et du Parc de 8.000m²

Par ailleurs, concernant l'aspect environnemental, il convient de préciser que Les Constructeurs ont déposé conjointement, sur l'ensemble des parcelles composant l'opération entrée de ville (incluant le foncier devant accueillir le futur parc public), une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale. En effet, au sens du Code de l'environnement, l'opération « Entrée de ville » constitue un « projet global », de sorte qu'une évaluation environnementale unique était nécessaire, et ce malgré le caractère autonome des trois projets et la conservation par la ville de Thiais de la qualité de maître d'ouvrage du parc. Cette dernière ayant en retour préconisé, par avis en date du 8 avril 2022, la réalisation d'une Evaluation Environnementale.

Il est entendu que l'ensemble des prescriptions environnementales dont les mesures Eviter, Réduire, Compenser dites « ERC » liées au dossier Evaluation Environnementale devront obligatoirement être réalisées dans le cadre de l'aménagement du futur parc public.

La prise en charge financière correspondant aux besoins des équipements publics dont la réalisation par les **Maîtres d'ouvrage** est rendue nécessaire par les **Programmes de Constructions 1, 2 et 3**, a conduit les Parties à signer la présente convention de projet urbain partenarial, dans le cadre des dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention constitue une convention de projet urbain partenarial (PUP) régie par les dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R. 332-25-1, R. 332-25-2 et R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme.

Elle a pour objet de déterminer les conditions et modalités de prise en charge par les Constructeurs au sein du périmètre déterminé à l'article 2 ci-après, d'une partie du coût des équipements publics nécessités par les **Programmes de Constructions** prévue à Thiais.

Elle sera exécutoire, une fois signée par l'ensemble des **Parties**, à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement par les **Maîtres d'ouvrage** des mesures de publicité prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Cette convention ne viendra pas affecter l'indépendance des **Constructeurs**, ni les relations de chacun d'entre eux avec les tiers, y compris l'administration, vis-à-vis desquels chacun des **Constructeurs** n'est responsable que pour le **Programme de Construction 1** ou le **Programme de Construction 2** ou le **Programme de Construction 3** pour lequel il est titulaire d'un permis de construire.

Par conséquent les **Constructeurs** seront redevables de la partie du PUP qui correspond au permis de construire qu'ils ont déposé :

- les sociétés **COGEDIM** et **EIFFAGE IMMOBILIER** : Parties du PUP correspondant au **Programme de Construction 1** et au **Programme de Construction 2**

- la société **KBD** : Partie du PUP correspondant au **Programme de Construction 3**

sans que les autres **Constructeurs** ne puissent être inquiétés notamment en cas de non-paiement de l'indemnité prévue.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre de la présente convention de projet urbain partenarial est délimité sur les plans figurant en Annexe 1 des présentes et défini par les parcelles cadastrales suivantes et correspond à l'assiette du programme de construction :

Commune de THIAIS				
Cadaastre		Adresse	Contenance cadastrale	Emprise prévisionnel le du projet
Section	Numéro			
A	248	155 Av De Fontainebleau 94320 Thiais	2 513 m ²	2 513 m ²
A	250	159 Av De Fontainebleau 94320 Thiais	2460 m ²	2460 m ²
A	252	163 Av De Fontainebleau 94320 Thiais	2 511 m ²	2 511 m ²
A	296	167 Av De Fontainebleau 94320 Thiais	1 547 m ²	1 547 m ²
A	8p	12 Rue Henri Dunant 94320 Thiais	3 319 m ²	1 174 m ²
A	9p	10 Rue Henri Dunant 94320 Thiais	3 377 m ²	1 093 m ²
A	222p	14 Rue Henri Dunant 94320 Thiais	3 303 m ²	1 239 m ²
A	290p	169 Av De Fontainebleau 94320 Thiais	10 786 m ²	9 253 m ²
A	256	189 Av de Fontainebleau 94320 Thiais	6 043 m ²	6 043 m ²
A	258	Av de Fontainebleau 94320 Thiais	303 m ²	303 m ²
Superficie totale de l'assiette foncière composant <i>le périmètre du PUP</i>				28 136 m ²

ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION ET DELAI DE REALISATION

3.1.- Nature des équipements publics

3.1.1- Création de classes au sein du groupe scolaire Charles PEGUY

Une étude capacitaire a montré que *les Programmes de Constructions* prévus à Thiais nécessitent la réalisation d'un équipement scolaire (école maternelle et école primaire) d'environ 7,2 classes.

3.1.2- Aménagement d'un parc public

Du fait de l'apport de population supplémentaire sur le territoire, *les Programmes de Constructions 1, 2 et 3* prévus à Thiais engendrent des besoins en matière d'espaces verts publics.

2 *AFW* *4*

Par ailleurs, tel qu'indiqué dans l'exposé ci-avant, au titre des demandes autorisations environnementales déposées par **Les Constructeurs**, des prescriptions doivent être respectées et des mesures Eviter Réduire Compenser dites « ERC » doivent être prises en compte dans le cadre de l'aménagement du futur parc public.

Le parc public est prévu au sein de l'opération entrée de ville, mais sera réalisé à l'extérieur de l'assiette foncière de chaque **Programme de construction 1, 2 et 3**.

Il se situe sur les parcelles :

A 8p 12 Rue Henri Dunant 94320 Thiais
A 9p 10 Rue Henri Dunant 94320 Thiais
A 222p 14 Rue Henri Dunant 94320 Thiais
A 290p 169 Av De Fontainebleau 94320 Thiais

prévu selon le plan en Annexe 3. Les résidents et actifs des **Programmes de constructions 1, 2 et 3** bénéficieront de cet équipement, ainsi qu'un public plus large.

L'aménagement du parc devra se faire conformément au plan de principe figurant en Annexe 4 afin que soient respectées l'ensemble des prescriptions définies dans le cadre de l'évaluation environnementale. En conséquence, la cession du terrain destiné à accueillir le parc public inclura les conditions et obligations afférentes aux prescriptions environnementales.

3.2- Coût des équipements publics

3.2.1- Groupe scolaire

Le coût de la réalisation d'environ 7,2 classes est évalué (en ce compris les coûts de construction et de maîtrise d'œuvre et espaces annexes compris) à **5.400.000 €** (750 000 € par classe).

3.2.2- Parc Public

Le coût du Parc Public est évalué à **5.600.000 €** selon la décomposition suivante :

- Valeur foncière des terrains : **4.100.000 €**
- Coût de l'aménagement et de la réalisation du parc : **1.500.000 €** (cf art 3.1.2)

3.3- Délai de réalisation des équipements publics

3.3.1- Groupe scolaire

Les travaux de réalisation de l'équipement **Groupe Scolaire** mentionné à l'article 3.1.1 seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de THIAIS, au titre de ses compétences et au plus tard selon l'échéancier prévisionnel ci-après :

Type équipement public	Equipement public	Date prévisionnelle	Date prévisionnelle la plus tardive
Groupe Scolaire	Création 5 classes	Septembre 2029	Septembre 2030

3.3.2- Parc Public

Les travaux de réalisation de l'équipement **Parc Public** mentionné à l'article 3.1.2 seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de THIAIS, au titre de ses compétences et au plus tard selon l'échéancier prévisionnel ci-après :

Type équipement public	Equipement public	Date prévisionnelle	Date prévisionnelle la plus tardive
Parc Public	Acquisition terrain	1 ^{er} Trimestre 2026	Septembre 2027
Parc Public	Aménagement du parc	Septembre 2028	A la livraison la plus tardive du programme de construction (1, 2 ou 3)

ARTICLE 4 : PART DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS MIS A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

4.1.1- Groupe scolaire/classes

La participation des constructeurs au titre des *Programmes de Construction 1, 2 et 3* est fixée forfaitairement à **5.400.000 €**, ce qui représente 100 % du coût évalué à l'article 3.2.1. Ce coût est réparti comme suit entre les Constructeurs :

Pour le programme de construction 1 :

Le coût mis à la charge des *Titulaires du PCVD* est fixé à 1/3 du coût total prévisionnel de l'équipement, soit une participation financière de **1.800.000 €** se décomposant comme suit :

Pour le programme de construction 2 :

Le coût mis à la charge des *Titulaires du PCVD* est fixé à 1/3 du coût total prévisionnel de l'équipement, soit une participation financière de **1.800.000 €** se décomposant comme suit :

Pour le programme de construction 3 :

Le coût mis à la charge de la *société KBD* est fixé à 1/3 du coût total prévisionnel de l'équipement, soit une participation financière de **1.800.000 €** se décomposant comme suit :

4.1.2- Acquisition et Aménagement du parc

Conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où les aménagements et équipements publics décrit à l'article 3 et objet du présent projet urbain partenarial excèdent les besoins des seuls Constructeurs, les Parties ont arrêté le montant de la participation forfaitaire de ce dernier, pour tenir compte de l'ouverture de l'équipement aux futurs habitants et usagers de l'opération à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, de la manière ci-après :

Si l'aménagement des espaces profitera à l'ensemble des Thiaisais, il existe un facteur de proximité évident pour les futurs habitants de l'opération immobilière qui bénéficieront d'un espace vert de très grande proximité.

Il est donc proposé que 85% du coût de l'aménagement soit intégralement rattaché aux programmes de constructions.

Les Constructeurs reconnaissent à ce titre que le montant total de leur participation dans la réalisation des aménagements et équipement public qui en résulte est nécessaire et proportionné aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération. La Ville de Thiais reconnaît que la participation des **Constructeurs** permet la réalisation des équipements publics dans des conditions optimales.

En conséquence, le montant de la participation totale relative à l'acquisition du parc et à son aménagement à la charge des **Constructeurs** s'élève à un maximum de **4.760.000 €**. Ce montant forfaitaire global s'entend comprenant le la valeur du terrain, le coût des travaux, et honoraires et études diverses.

La participation des **Constructeurs** au titre des programmes de construction 1, 2 et 3 est fixée forfaitairement à une somme correspondant à 85% du coût de l'acquisition et de l'aménagement du parc :

- **660.000 €**, en numéraire, au titre de la réalisation de l'équipement, (travaux d'aménagement du parc) et
- **4.100.000 €**, au titre de la remise du terrain d'assiette du futur parc,

Ce coût est réparti comme suit entre les programmes de construction :

- Pour le programme de construction 1 :

Le coût mis à la charge des **Titulaires du PCVD** est fixé à 1/3 du coût total prévisionnel de la participation des **Constructeurs** au titre du parc, soit une participation financière de **1.586.667€** qui est décomposée comme suit :

- Au titre des travaux du parc : **220.000 €**, en numéraire
- Au titre du terrain parc : **1.366.667 €** (1/3 de la valeur du terrain d'assiette)

- Pour le programme de construction 2 :

Le coût mis à la charge des **Titulaires du PCVD** est fixé à 1/3 du coût total prévisionnel de la participation des **Constructeurs** au titre du parc, soit une participation financière de **1.586.667€** qui est décomposée comme suit :

- Au titre des travaux du parc : **220.000 €**, en numéraire
- Au titre du terrain parc : **1.366.667 €** (1/3 de la valeur du terrain d'assiette)

ET

- Pour le programme de construction 3

Le coût mis à la charge de **KBD** est fixé à 1/3 du coût total prévisionnel de la participation des **Constructeurs** au titre du parc, soit une participation financière de **1.586.667€** qui est décomposée comme suit :

- Au titre des travaux du parc : **220.000 €**, en numéraire
- Au titre du terrain parc : **1.366.667 €** (1/3 de la valeur du terrain d'assiette)

ARTICLE 5 : ECHEANCIER ET MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS

5.1 – Participations en numéraire

Le versement des participations tel que défini ci-dessus sera effectué par chacun des **Constructeurs** au titre de son propre programme de construction, au profit de la Commune, conformément au calendrier

Pour chacun des équipements publics, les participations seront versées selon les modalités suivantes :

- Paiement n°1 : 20% seront payés par les Constructeurs à la Commune dans les 30 jours de l'Acquisition du terrain d'assiette par chacun des constructeurs ;
- Paiement n°2 : 20% seront payés par les Constructeurs à la réception de la DROC dument validée par la Commune pour chacun des Programmes de Construction 1, 2 et 3 ;
- Paiement n°3 : 15% seront payés par les Constructeurs dans les 8 mois suivants le paiement n°2 ;
- Paiement n°4 : 20% seront payés par les Constructeurs dans les 12 mois suivants le paiement n°3 ;
- Paiement n°5 : 25% seront payés par les Constructeurs dans les 30 jours de la réception par les constructeurs de la justification de la DAACT (ou équivalent) par la Commune.

Le versement des participations tel que défini ci-dessous sera effectué par chacun des **Constructeurs** au titre de son propre programme de construction, au profit de la Commune, conformément à l'échéancier prévisionnel joint en Annexe 6.

5.2- Cession de Terrain pour le parc Public

La participation *des Constructeurs* est pour partie acquittée par la remise du terrain Parc à la Ville, dans les conditions qui suivent :

La commune s'engage à accepter la Cession de Terrain dans le cadre d'une promesse de vente à conclure avec COGEDIM, propriétaire du terrain cédé.

La promesse sera conclue au plus tard dans un délai de 3 (trois) mois à compter de la signature de l'acte d'acquisition par la société COGEDIM des terrains d'assiette du Parc, et ce selon les modalités suivantes :

- a) L'acte sera reçu par le notaire de COGEDIM propriétaire du terrain cédé avec le cas échéant la participation du notaire de la Ville
- b) Le prix de vente du terrain sera convenu payable par compensation avec les sommes dues au titre de la Convention.
- c) La commune prendra le terrain objet de la Cession de Terrain concerné dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre la Société propriétaire du terrain cédé pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, ses vices cachés ou apparents, l'existence éventuelle de constructions et d'installations, les pollutions susceptibles d'affecter le sol et/ou le sous-sol. A ce titre, **Les Constructeurs** ont diligenté plusieurs campagnes d'investigations au droit du futur Parc Public.

Sous les recommandations du BET Environnemental, le plan de principe d'aménagement du Parc a été aménagé en tenant compte de la nature du sol.

Les Constructeurs rappellent à la Commune, en sa qualité de Maître d'ouvrage du Parc Public, remettent un terrain « dans l'état actuel où il se trouve », ce que reconnaît la commune.

- d) La Commune s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions environnementales en prenant en charge et mettant en œuvre les mesures dites « ERC » conformément prescriptions et aux autorisations environnementales délivrées ou à délivrer dans le cadre du projet et dans les délais impartis et à en justifier auprès des *Constructeurs* dans les meilleurs délais.
- e) La commune fera son affaire personnelle de toute différence de contenance du terrain, excédât-elle même un vingtième.
- f) La Société propriétaire du terrain cédé ne donnera aucune garantie exceptée la garantie d'éviction prévue par l'article 1626 du code civil et celles dont elle ne peut légalement s'exonérer.
- g) La commune profitera des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain, et notamment celles nécessaires à la partie du Projet réalisée par la Société propriétaire du terrain cédé, sans aucun recours contre cette dernière, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de la situation naturelle des lieux, de lois ou de conventions.
- h) Seront le cas échéant constituées les servitudes nécessaires à la réalisation selon le cas *des Programmes de Constructions*
- i) La commune paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte notarié.

Le terrain sera cédé à la commune par la Société propriétaire du terrain par acte notarié qui sera réitéré dans le mois suivant la dernière DROC des *Programmes de Constructions 1, 2 et 3* pour une entrée en jouissance simultanée, sans préjudice d'un accord à intervenir s'agissant d'une mise à disposition ultérieure à titre gratuit au bénéfice de cette Société pour les besoins de son chantier.

Il est ici précisé que cette cession ne constitue qu'une modalité de paiement d'une partie de la participation prévue à l'article 4.1.2- par les Titulaires des PCVD et KBD et qu'elle ne saurait en aucun cas remettre en cause les engagements pris par chacun des *Constructeurs* aux termes des présentes en ce qui concerne le programme de construction qui lui est propre.

ARTICLE 6 : ECHEANCIER DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

6.1.- Salles de classe

Les salles de classes seront réalisées prévisionnellement à échéance de septembre 2029.

Dans le cas où, l'échéance de la date de mise en service des classes réalisées par *la Commune* serait repoussée, compte tenu du calendrier de l'année scolaire, la rentrée scolaire se fera en tout état de cause à l'année suivante à savoir en septembre 2030.

Dans le cas où l'équipement ne pourrait être réalisé dans les délais ci-avant évoqués, les *Parties* conviennent de se rencontrer afin d'évoquer les éventuelles conséquences.

6.2- Parc Public

La société propriétaire du terrain remis en compensation au titre des présentes, conformément à l'article 4.1.2, remettra à **la Commune de Thiais** le terrain d'assiette au plus tard dans le mois suivant ladite acquisition.

Les travaux de réalisation de l'équipement Parc Public devront être achevés selon l'échéancier prévisionnel indiqué à l'article 3.3.2 et au plus tard dans l'année suivant la livraison du dernier bâtiment édifié au sein du périmètre des **Programmes de construction 1, 2 et 3** et selon le planning joint en annexe 5.

Dans le cas où le Parc ne pourrait être réalisé dans les délais ci-avant évoqués, les **Parties** conviennent de rencontrer afin d'en évoquer les éventuelles conséquences.

6.3- Evolution du calendrier de réalisation des équipements :

Compte tenu de la durée de réalisation de l'opération « Entrée de Ville » et du fait que pour les équipements, les études de programmation et de conception en cours ne permettent pas à ce stade d'évaluer de façon certaine la durée de leur réalisation, les Parties conviennent de se retrouver, le cas échéant, au plus tard dans le mois le mois de la dernière acquisition des parcelles des programmes de construction, pour modifier par voie d'avenant les délais de réalisation définis aux articles 6.1.1 à 6.1.2.

ARTICLE 7 : COMITE DE PILOTAGE

Un comité de pilotage sera constitué à l'initiative *de la Commune de THIAIS avec les Constructeurs des Programmes 1, 2, 3* dans le délai de quatre (4) mois suivant la signature de la Convention par les Parties.

Ce comité comptera un représentant de chaque **Partie**. Il aura pour mission de suivre l'exécution des travaux de réalisation des Équipements Publics. Il permettra en outre d'assurer une bonne coordination du phasage de réalisation de ces travaux publics et du Projet.

ARTICLE 8 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

En cas de modification des **Programmes de Construction 1, 2 et 3**, relative éventuellement au nombre de logements et/ou de la surface SDP développée ou de la non réalisation d'un des Programmes de Construction 1, 2 ou 3, les Parties se rencontreront en vue d'apprécier les éventuelles conséquences de ses modifications sur les besoins en équipements publics scolaires et parc public et de reconsidérer le périmètre du PUP, la nature et le montant du financement des équipements publics pris en charge par **Les Constructeurs** ou le (ou les) Maître(s) d'ouvrage concerné par la modification de son programme de construction.

En cas de modification du montant du financement des équipements publics pris en charge par le **Maître d'ouvrage** concerné et / ou, en raison de la modification de son Programme de construction, un avenant à la présente convention sera régularisé entre les Parties.

Toute modification des stipulations de la présente convention de projet urbain partenarial pourrait donner lieu le cas échéant à la conclusion d'un avenant.

Dans l'hypothèse d'une évolution portant sur les équipements, les Parties se rapprocheront, dans les meilleurs délais, afin d'en examiner les conséquences à en tirer.

ARTICLE 9 : TRANSFERT DU PERMIS – SUBSTITUTION

Les Constructeurs auront la faculté de se faire substituer librement toute personne de leur choix.

En cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires du transfert. **Le Constructeur** s'engage à informer le ou les bénéficiaires du transfert, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le présent **Constructeur** et son substitué feront leur affaire de leurs rapports financiers, les acomptes versés par le présent **Constructeur** restant acquis à la collectivité et s'imputant sur les sommes dues par le substitué.

ARTICLE 10 : EXONERATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les constructions édifiées dans le périmètre du projet urbain partenarial seront exonérées du paiement de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de la convention de projet urbain partenarial prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 11 : RESTITUTION

Si les équipements publics définis à l'art. 3 ne sont pas réalisés conformément aux dispositions de la présente Convention, modifiées s'il y a lieu par voie d'avenant, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées sans préjudice d'éventuelles indemnités ou fixées par les juridictions compétentes.

ARTICLE 12 : CONDITION RESOLUTOIRE

La présente convention sera résolue de plein droit :

En cas de non-obtention des autorisations administratives et notamment des permis de construire des **Programmes de Construction 1, 2 et 3** purgés de tout recours et retrait permettant la réalisation du projet par les constructeurs, étant précisé que le caractère définitif de cette autorisation devra être constaté par une attestation du Maire, une fois le délai de deux mois à compter de l'affichage continu de ladite autorisation sur le terrain – affichage constaté par exploits d'huissier – expiré sans qu'aucun recours des tiers ne soit formé dans ce délai

En cas de non-acquisition par les **Constructeurs** des parcelles permettant la réalisation du projet par les constructeurs et de non-acquisition par la société COGEDIM du terrain qui constituera l'assiette foncière du parc pour lequel l'aménagement sera réalisé par la ville de Thiais sous sa maîtrise d'ouvrage publique.

ARTICLE 17 : LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan du Périmètre de PUP

Annexe 2 : Plan des parcelles composant le Parc

Annexe 3 : Plan de principe Parc

Annexe 4 : Planning prévisionnel des *Programmes de Constructions 1, 2 et 3*

Fait à 01/07/2024
Le [...] 2024

La Commune de Thiais
M. Richard DELL'AGNOLA
Maire

LE MAIRE,
Vice-Président de la Métropole du Grand Paris


Richard DELL'AGNOLA

L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine-Bièvre
M. Michel LEPRETRE
Président

Les Constructeurs

A compléter





KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT

17, quai du Président Paul Doumer
CS 90001
92672 COURBEVOIE CEDEX
Tél. : 01 41 43 43 43
R.C.S. Nanterre B 340 708 858

Anne-Sophie HABR - Eiffage Immobilier


**EIFFAGE
IMMOBILIER
ILE-DE-FRANCE**
17, Place de l'Europe - B.P. 46
78141 VÉLIZY-VILLACOUBLAY Cedex
SNC au capital de 1 500 €
Tél. : 01 34 65 89 89 - Fax : 01 34 65 85 90


COGEDIM PARIS METROPOLE
87, rue de Bichat - 75002 PARIS
319 293 916 RCS PARIS - APE 4110A

Les *Constructeurs* ou leurs substitués informeront la Ville par lettre recommandée avec avis de réception de la survenance de l'un des deux cas susvisés. La résolution de la présente convention interviendra alors automatiquement sans autre formalité.

ARTICLE 13 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est conclue sous les conditions suspensives, stipulées au profit de toutes les Parties qui pourront s'en prévaloir, du caractère définitif des délibérations de la *Commune de Thiais* et de l'*EPT* approuvant la présente convention

ARTICLE 14 : PUBLICITE

14.1 Après sa signature par les Parties, la présente Convention, accompagné des documents graphiques qui lui sont annexés, sera, conformément à l'article R. 332-25-1 du code de l'urbanisme, tenue à la disposition du public au siège de l'EPT et en mairie de Thiais.

14.2 Conformément à l'article R. 332-25-2 du même code, la mention de la signature de la présente Convention ainsi que du lieu où il peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie et publiée au recueil des actes administratifs de l'Etat.

ARTICLE 15 : DATE D'EFFET ET DUREE

La convention de Projet Urbain Partenarial prendra effet à compter de sa notification par le représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des mesures de publicité prévues à l'article R 332-25-2 du code de l'urbanisme.

Elle expirera à la date de constatation de l'achèvement de l'ensemble des équipements publics réalisés par la Collectivité et du versement des participations correspondantes par Les *Constructeurs*, et en tout état de cause au plus tard à l'expiration de la période d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement telle que définie à l'article 9.

ARTICLE 16 : INSCRIPTION AU REGISTRE DES TAXES ET CONTRIBUTIONS D'URBANISME

Conformément à l'article L.332-29 du code de l'urbanisme, la nature, le montant ou la valeur des contributions exigées dans le cadre du présent avenant seront portés sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme selon les modalités définies à l'article R.332-41 du même code.

THIAIS "Entrée Ville"

Plannings prévisionnels

	Programme de Construction n°1 ILOTS AB	Programme de Construction n°2 ILOTS CD	Programme de Construction n°3 ILOT E
Commercialisation	1er trimestre 2025	1er trimestre 2026	1er trimestre 2026
Acquisition terrain(s)	4ème trimestre 2025	4ème trimestre 2026	4ème trimestre 2026
Livraison	2ème trimestre 2028	2ème trimestre 2029	3ème trimestre 2029

6/1

9

7

4/10

THIAIS "Entrée Ville"

Echéancier prévisionnel de Paiement PUP

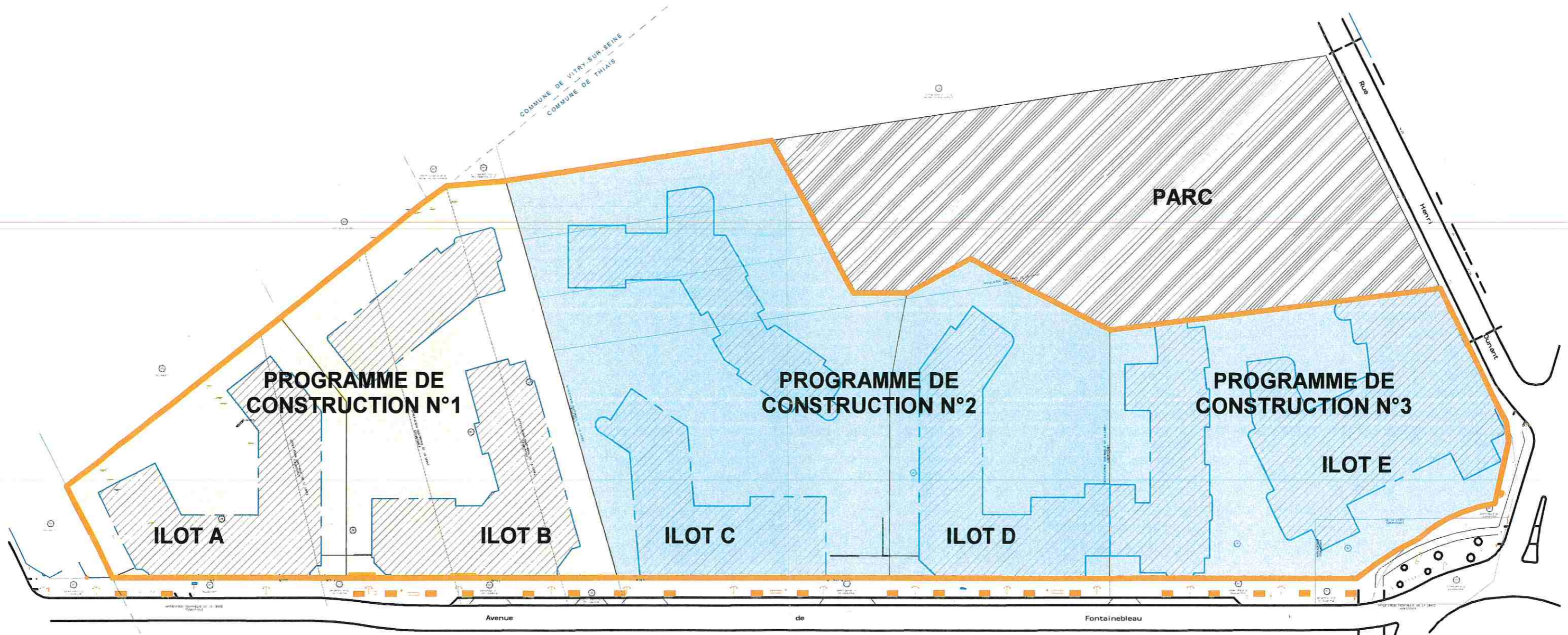
	Programme Construction n° 1 Ilots AB (soit 1/3 échéance)	Programmes de Construction n° 2 et 3 Ilots CD et E (soit 1/3 échéance)	Programme de Construction n° 3 Ilot E (soit 1/3 échéance)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Paiement n°1 : 20% seront payés par les Constructeurs à la Commune dans les 30 jours de l'Acquisition du terrain d'assiette par chacun des constructeurs ; 	4ème trimestre 2025	4ème trimestre 2026	4ème trimestre 2026
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Paiement n°2 : 20% seront payés par les Constructeurs à la réception de la DROC dument validée par la Commune pour chacun des Programmes de Construction 1, 2 et 3 ; 	4ème trimestre 2025	4ème trimestre 2026	4ème trimestre 2026
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Paiement n°3 : 15% seront payés par les Constructeurs dans les 8 mois suivants le paiement n°2 ; 	3ème trimestre 2026	3ème trimestre 2027	3ème trimestre 2027
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Paiement n°4 : 20% seront payés par les Constructeurs dans les 12 mois suivants le paiement n°3 ; 	1ème trimestre 2027	1ème trimestre 2028	1ème trimestre 2028
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Paiement n°5 : 25% seront payés par les Constructeurs dans les 30 jours de la réception par les constructeurs de la justification de la DAACT (ou équivalent) par la Commune. 	3ème trimestre 2028	2ème trimestre 2029	3ème trimestre 2029







 ABIS

4



Maitre d'ouvrage :


THIAIS
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Plan de programme V1
Date : 27.02.2024 Ech : 1 : 1000 ème

3045

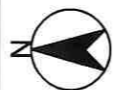




KAUFMAN & BROAD DEVELOPEMENT
 17, quai du Président Paul Doumer
 CS 90001

GEDIM PARIS METROPO
 Rue de Richelieu 75002 PAI
 43 918 RCS PARIS - APE 4110

92672 COURBEVOIE CEDEX
 Tél. : 01 41 43 43 43
 R.C.S. Nanterre B 340 708 856



PARC

EIFFAGE
IMMOBILIER
 ILE-DE-FRANCE
 11, Place de l'Europe - B.P. 46
 91411 VILLICOURBAY Cedex
 SNC au capital de 1 500 €
 Tél. : 01 34 65 89 89 - Fax : 01 34 65 85 90

