

AVIS AU PUBLIC

PROJET URBAIN PARTENARIAL – PUP – AVENANT N°1

ILOT CODOS Boulevard de la Paix – impasse de la Paix – Boulevard Devaux – rue Paul Codos

À POISSY

Approbation de l'avenant n°1 de la convention PUP signée le 25 avril 2023 entre les sociétés AKERA DEVELOPPEMENT, INTERCONSTRUCTION, la Communauté Urbaine GPSEO et la ville de Poissy.

Par délibération n°13 du 6 mai 2024, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec les sociétés AKERA DEVELOPPEMENT et INTERCONSTRUCTION, dans le cadre du périmètre de projet urbain "ILOT CODOS".

Cet avenant a été signé le **20 juin 2024** et a été notifié aux différents partenaires.

Le présent avis est affiché pendant une durée de 1 mois :

- **Au siège de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, immeuble AUTONEUM, rue des Chevries, 78410 AUBERGENVILLE,**
- **À la Mairie, place de la République, 78300 POISSY, sur le dispositif prévu à cet effet et sur le site internet de la ville.**

L'avenant de la convention PUP est consultable dans les 2 lieux cités ci-dessus ainsi que sur le site internet de la ville de Poissy.

A Poissy,

Le 26 septembre 2024

AVENANT n°1 A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

ILOT PAUL CODOS

**Bd de la Paix, Impasse de la Paix
Bd Devaux, Rue Paul Codos**

POISSY

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20240506-CM_20240506_13-DE
Date de télétransmission : 10/05/2024
Date de réception préfecture : 10/05/2024

ENTRE :

Madame le Président de la Communauté Urbaine GPS&O, Madame Cécile ZAMMIT-POPESCU - Président en exercice habilité à cet effet par délibération du Conseil communautaire en date du 20 janvier 2022.

Immeuble Autoneum
Rue des Chevries
78410 AUBERGENVILLE,

ET

Madame le Maire de la Ville de Poissy, Madame Sandrine DOS SANTOS – Maire en exercice agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 6 mai 2024,

D'UNE PART

La Société dénommée **SAS POISSY CODOS**, Société par actions simplifiée au capital de 1000,00 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLAN COURT (92100), 28 rue Escudier, identifiée au SIREN sous le numéro 949263305 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Ci-après désigné ensemble « **l'Opérateur** »,

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble « **les Parties** »,

PREAMBULE

En date du 25 avril 2023, les parties ont régularisé une convention de projet urbain partenarial, prise en application des articles L.332-11-3 et suivants du Code de l'urbanisme, ayant pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par les collectivités est rendue nécessaire par l'opération de promotion immobilière de l'ILOT CODOS, tel que précisé ci-après.

Il est rappelé que la convention a pour périmètre les parcelles cadastrées AW n°59 en copropriété et AW N° 243 d'une superficie totale de 5723 m², classées en zone UAb du PLUI approuvé par lors du conseil communautaire du 16 janvier 2020.

L'opérateur déclare avoir déposé une déclaration d'ouverture du chantier en date 30 novembre 2023 sur ces parcelles en vue de réaliser un ensemble immobilier d'une SDP prévisionnelle de 22 994 m² (ci-après le « Projet ») à destination principale d'habitation, se décomposant en comme suit :

- 9 618 m² SDP pour 138 logements familiaux en accession libre à la propriété ;
- 7 246 m² SDP pour 120 hébergements en Résidence Senior avec Services (RSS) et locaux communes recevant du public ;
- 2 921 m² SDP pour 95 hébergements en Résidence Coliving,
- 2 069 m² SDP pour l'Association Saint-Louis, association sportive et culturelle historique de la ville de Poissy ;
- 1 146 m² SDP pour des commerces en pieds d'immeubles.

Edifié sur deux niveaux de sous-sol à usage de stationnement (286 emplacements), d'un gymnase et s'élevant sur huit niveaux maximums en superstructure (R+6 + attique), ce bâtiment s'inscrira dans un environnement urbain constitué en respectant l'épannelage progressif entre les constructions.

Il avait notamment été prévu aux termes de cette convention les besoins en équipements publics suivants :

- D'une part et s'agissant des logements familiaux nouvellement créés, la réalisation de trois classes et annexes au sein du groupe scolaire Victor Hugo, situé en face du futur ensemble immobilier du fait de l'arrivée de nouveaux enfants en âge d'être scolarisés ;
- Et d'autre part des travaux de voirie structurants pour la création d'une nouvelle voie en lieu et place de l'actuelle Impasse de la Paix, qui débouchera sur le Boulevard Devaux ainsi que la reprise des aménagements publics au pourtour de l'ilot compte de la reconfiguration complète des différents accès à l'ensemble immobilier incompatible avec les aménagements actuels, ainsi que les aménagements nécessaires liés à la collecte des déchets.

Par suite, les parties se sont rapprochées en vue de régulariser le présent avenant aux fins d'ajuster les besoins en équipements publics lié au groupe scolaire Victor Hugo, définir un nouvel échancier de versement de la participation au profit de la commune de Poissy et constater la substitution aux droits de la convention des opérateurs initiaux au profit de la SAS POISSY CODOS.

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

Les parties décident de modifier l'article 1 « DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES » de la convention en date du 25 avril 2023 selon les termes suivants :

ARTICLE 1 : DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES :

A la suite des études de définition des besoins et de définition du programme, les équipements induits par le projet immobilier sont les suivants :

Equipements sous maitrise d'ouvrage communale / Groupe scolaire Victor Hugo :

- Construction de 2 classes supplémentaires ;
- Réhabilitation du réfectoire de l'école ;
- Réalisation d'un préau ;

Equipements sous maitrise d'ouvrage de la Communauté urbaine / Espaces publics :

- Création d'une nouvelle voie en lieu et place de l'actuelle Impasse de la Paix, qui ouvrira sur le Boulevard Devaux,
- Réaménagement des abords de l'Ilot Codos au droit de l'opération décrit en Préambule à savoir :
 - ✓ Agrandissement et reprise des abords du bd de la Paix entre la rue Paul Codos et la voie Nouvelle.
 - ✓ Agrandissement et reprise des abords de la rue Paul Codos entre le boulevard de la Paix et le boulevard Devaux.
 - ✓ Reprise des abords du boulevard Devaux entre la rue Paul Codos et la futur voie nouvelle

Pour rappel, les équipements propres à l'opération définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention dans la mesure où ils sont entièrement à charge des Opérateurs.

Les parties décident de modifier l'article 2 « CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION » de la convention en date du 25 avril 2023 selon les termes suivants :

ARTICLE 2 : CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION

Equipements sous maitrise d'ouvrage communale

La Commune s'engage à achever les équipements publics visés à l'article 1, au plus tard, à la rentrée scolaire qui suit la livraison du programme immobilier soit août 2026 et ce conformément au planning prévisionnel visé en annexe (Annexe 6 « Planning prévisionnel travaux Groupe Scolaire »)

Equipements sous maitrise d'ouvrage de la Communauté urbaine

La Communauté urbaine s'engage à achever les équipements publics visés à l'article 1, au plus tard, en 2025-2026.

	Début des travaux	Fin des travaux
Ensemble immobilier	DROC novembre 2023	Juin 2026
Groupe scolaire Victor Hugo	Second semestre 2025	Second semestre 2026
Voiries et abords	Premier semestre 2026	Juin 2026

Il est précisé que sont considérées comme causes légitimes de suspension du délai d'achèvement du présent article :

- Les intempéries prises en compte par les Chambres syndicales industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des « Voies et Réseaux Divers » selon la réglementation des chantiers du bâtiment.
- Une grève générale affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- Les injonctions administratives judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ;
- Les troubles résultants d'hostilités, de cataclysmes.

En cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement susmentionnée, le délai de réalisation des équipements publics sera rallongé du temps pendant lequel l'événement considéré aura empêché la poursuite des travaux.

Les parties décident de modifier l'article 3 « MONTANT DE LA PARTICIPATION » de la convention en date du 25 avril 2023 selon les termes suivants :

ARTICLE 3 : MONTANT DE LA PARTICIPATION

Les Opérateurs s'engagent à verser à la Communauté Urbaine 100% du coût des équipements publics prévus à l'article 1, et à la ville de Poissy 100% du cout des équipements prévus dans le même article.

Equipements publics	Coût prévisionnel et estimatif HT	Part supportée par l'opérateur	Montant de la participation
Groupe scolaire Victor Hugo <ul style="list-style-type: none">- Construction de 2 classes- Réhabilitation et agrandissement du réfectoire ;- Construction d'un préau	A définir € HT	100%	1 007 501 €
Espaces publics <ul style="list-style-type: none">- Création d'une nouvelle voie- Agrandissement et reprise des abords du bd de la Paix entre la rue Paul Codos et la voie Nouvelle.- Agrandissement et reprise des abords de la rue Paul Codos entre le boulevard de la Paix et le boulevard Devaux.- Reprise des abords du boulevard Devaux entre la rue Paul Codos et la futur voie nouvelle- Création d'un réseau de collecte EP	858 344 € TTC	100%	858 344 € TTC
TOTAL			1 865 845 €

A. EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE VICTOR HUGO

Tenant compte des besoins induits en équipements scolaires, par la réalisation des 138 logements familiaux créés, la ville de Poissy percevra une participation prévisionnelle de **1 007 501 €**. Il est rappelé que la participation de l'opérateur devra correspondre à **100 %** du coût total de ladite extension tout compris (honoraires techniques, mobiliers, assurances, frais financiers etc.). Il est précisé que le coût total sera défini entre les parties lors de la signature des marchés de travaux pouvant entraîner une modification de la participation dans les conditions prévues ci-dessous.

B. CREATION DE LA VOIE NOUVELLE DE DESSERTE, MISE EN COMPATIBILITE ET REFECTION DES AMENAGEMENTS PUBLICS SITUES AU POURTOUR DE L'ILOT CODOS

Le coût prévisionnel de création de la nouvelle voie de desserte, de mise en compatibilité et de réfection des aménagements publics situés au pourtour de l'îlot Codos est évalué à **858 344 € TTC**. La Communauté urbaine GPSEO percevra une participation des Opérateurs correspondant à 100% du cout prévisionnel TTC (compris honoraires techniques, mobiliers, assurances, frais financiers etc.).

DESIGNATION	MONTANT € HT
Prix généraux	21 000,00
Démolitions**	30 650,00
Terrassements	17 363,00
Voiries	195 835,00
Assainissement	54 050,00
Réseaux divers	93 068,00
Signalisation horizontale et verticale	4 825,00
Mobilier	113 510,00
Espace verts	44 020,00
Sous total aménagement	574 320,00
Canalisation imp. Paix Gambetta	75 000,00
Frais MOE/ MOA	52 984,55
Aléas 2%	12 986,41
TOTAL	715 291,46
Tva 20%	143 058,29
TOTAL TTC	858 343,76

Pour rappel, le coût prévisionnel de chaque équipement à réaliser comprend le coût de l'équipement public, les frais d'études, d'honoraires et tous frais divers.

REEXAMEN DE LA PARTICIPATION :

Equipements sous maîtrise d'ouvrage communale

Lors de la signature des marchés de travaux les parties régulariseront un avenant à la convention afin d'entériner le coût total de l'extension ainsi que le montant définitif de la participation correspondante à verser par l'opérateur.

En cas de renchérissement du coût des travaux ci-dessus détaillés une révision de la participation sera déterminée sur la base du dossier général de décompte définitif visé par un expert nommé d'un commun accord entre la Ville et les Opérateurs.

Dans l'hypothèse où le montant ressortant dudit décompte serait supérieur au montant ci-dessus détaillé la différence incombera aux Opérateurs.

Dans l'hypothèse où le montant ressortant dudit décompte serait inférieur au montant ci-dessus détaillé la différence incombera à la Ville et sera donc versée aux Opérateurs.

La nomination de l'expert devra se faire dans un délai maximum de 6 mois après l'achèvement de l'ensemble immobilier de l'ilot Paul Codos tel que détaillé au Préambule des présentes à l'initiative de la plus diligente des parties. A défaut le prix mentionné ci-dessus sera réputé définitif et non révisable.

Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine :

Dans l'hypothèse où les travaux d'aménagements nécessiteraient le dévoiement d'un réseau impliquant des surcoûts, les parties conviennent de se revoir pour arbitrer sur l'adaptation du projet ou le budget nécessaire au dévoiement desdits réseaux. **Le surcoûts identifiés et validés conjointement incomberont aux Opérateurs.**

Les parties décident de modifier l'article 4 « MODALITES DU VERSEMENT DE LA PARTICIPATION» de la convention en date du 25 avril 2023 selon les termes suivants

ARTICLE 4 : MODALITES DU VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

Les Opérateurs s'engagent à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes et conformément au plan de trésorerie prévu :

1. La participation totale à la charge des Opérateurs revenant à la Commune de Poissy est versée comme suit :
 - 30% à la notification du marché de Maitrise d'œuvre d'exécution relative aux travaux du groupe scolaire (printemps 2024) ;
 - 60% à la notification des marchés de travaux (valant OS de démarrage) relatifs aux travaux du groupe scolaire (mi-2025) ;
 - 10% 6 mois après la notification des marches de travaux (valant OS de démarrage) (début 2026) ;

2. La participation totale à la charge des Opérateurs revenant à la Communauté urbaine GPS&O est versée comme suit:
 - **20%** de la fraction de la participation au coût des équipements publics réalisés sous maitrise d'ouvrage de Communauté urbaine **à l'engagement des études préalables en 2024.**
 - **70%** de la fraction de la participation au cout des équipements publics réalisés sous maitrise d'ouvrage de Communauté urbaine **à la notification des marchés des travaux conclus par Communauté urbaine,**
 - **Le solde** de la fraction de la participation au coût des équipements publics réalisés sous maitrise d'ouvrage de Communauté urbaine **à la remise du procès-verbal de réception** des travaux sans réserve par Communauté urbaine.

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, les Opérateurs s'engagent à procéder au paiement de la participation. Les Opérateurs s'engagent à procéder au paiement desdites sommes dans un délai de 60 jours suivant l'émission du titre de recettes qui lui sera adressé.

Les parties décident de modifier l'article 10 « AVENANTS ET TRANSFERTS» de la convention en date du 25 avril 2023 selon les termes suivants

ARTICLE 10 : AVENANTS ET TRANSFERTS

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 notamment en cas de réexamen du montant de la participation telle que prévue à l'article 3.

Dans l'hypothèse où le permis de construire obtenu par les Opérateurs en vue de la réalisation du Projet devait être transféré à un tiers, ce dernier se trouverait de plein droit substitué aux Opérateurs dans le cadre de la présente Convention. Pour permettre l'intervention de cet arrêté de transfert, un avenant à la Convention de PUP sera conclu pour entériner la substitution du nouveau constructeur, qui sera alors responsable du respect des engagements pris dans la présente Convention, sans recours possible contre les Opérateurs.

Il est précisé que l'édification de l'Ensemble Immobilier a été autorisée en vertu d'un permis de Construire valant permis de démolition totale de l'existant délivré au profit de la société « AKERA DEVELOPPEMENT » et de la société « INTERCONSTRUCTION », opérateurs au titre de la

convention en date du 24 avril 2023, suivant arrêté de Madame le Maire de la commune de POISSY en date du 28 octobre 2022 sous le numéro PC 78498 22 Y0016.

Par suite, une demande de transfert de l'arrêté de permis de construire valant permis de démolir au profit de la SAS POISSY CODOS sous le numéro PC 78498 22 Y0016 a été adressée à la Mairie de POISSY par la société « AKERA DEVELOPPEMENT » et la société « INTERCONSTRUCTION »,

L'arrêté de transfert de cette autorisation d'urbanisme a été délivré le 14 avril 2023 sous le numéro PC 78498 22 Y0016 T01.

Aux termes du présent avenant, les parties reconnaissent la substitution en qualité d'opérateur des sociétés « AKERA DEVELOPPEMENT » et « INTERCONSTRUCTION » au profit de la SAS POISSY CODOS au titre de la convention de PUP. Cette dernière s'engageant désormais au respect des engagements pris dans la convention et son avenant.

LITIGES

Tout litige qui pourrait surgir entre les parties en ce qui concerne l'interprétation, l'application ou l'exécution de la présente convention et de son avenant, y compris son existence, sa validité ou sa résiliation devra faire l'objet préalablement à toute action en justice et à peine d'irrecevabilité, d'une tentative de conciliation amiable entre les parties. En dernier ressort, tout litige résultant de l'application de la Convention et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Versailles.


Fait à *Aubergenville*

Le *20 juin 2024.*

En 3 exemplaires originaux

Signatures

**Pour la commune de Poissy
Le Maire**



Madame Sandrine DOS SANTOS

**Pour la société SAS POISSY CODOS
Le Président**



**Pour la Communauté Urbaine
Grand Paris Seine & Oise
Le Président**

Cécile ZAMBIT-POPESCU



ANNEXES

Annexe 1 : localisation du projet et périmètre du PUP

Annexe 2 : plan masse du projet immobilier

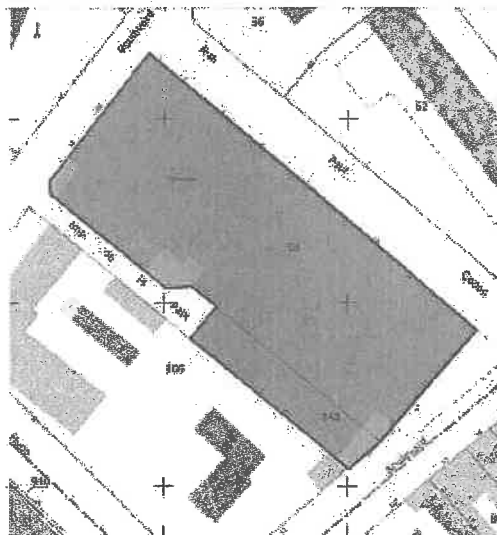
Annexe 3 : plan masse prévisionnel des espaces publics sous MO intercommunale

Annexe 4 : programme des équipements publics sous MO intercommunale

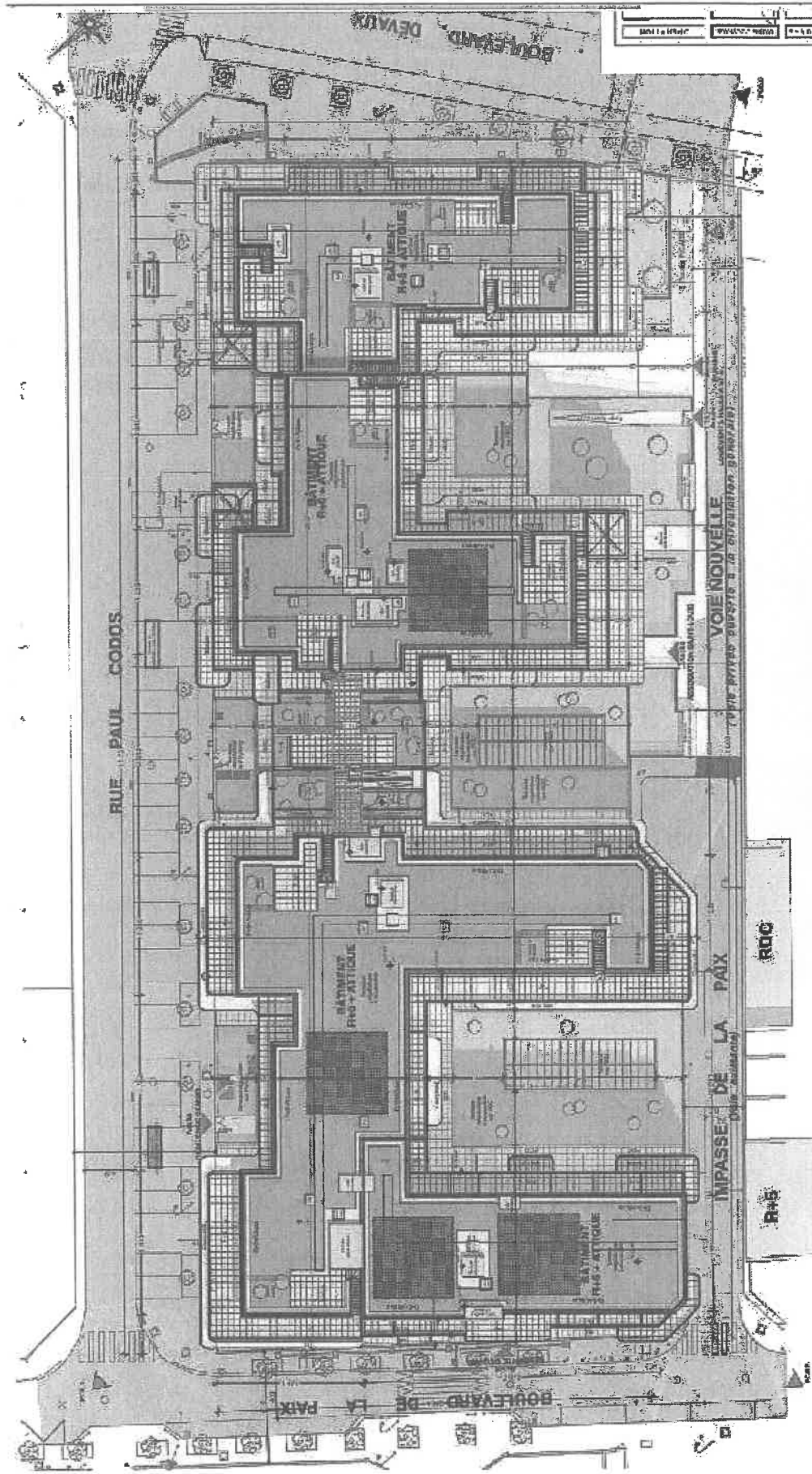
Annexe 5 : programme des équipements publics sous MO communale

Annexe 6 : calendrier prévisionnel de réalisation des travaux

ANNEXE 1 : LOCALISATION DU PROJET ET PERIMETRE DU PUP



ANNEXE 2 : PLAN MASSE DU PROJET IMMOBILIER



ANNEXE 4 : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE INTERCOMMUNALE

TRAVAUX DE REAMENAGEMENT DES ABORDS DE L'ILOT CODOS

LOCALISATION	DESCRIPTION	NATURE DES TRAVAUX
Impasse de la Paix	Réfection de la voie existante	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voie à sens unique : 3,40 m + 0,50 m franchissable ▪ Reprise du profil de mur à mur : Profils « en toit » avec enrobé + pavage arasé sur les côtés ▪ idem pour le traitement arrêt minute ▪ Eclairage : mat résidentiel tous les 20 m ▪ Implantations d'un réseau de collecte d'eau pluviales jusqu'au bd Gambetta
Boulevard de la paix	Réaménagement des abords	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agrandissement du trottoir à 2,7 m de largeur ▪ Matériaux trottoir asphalte calpiné ▪ Suppression des arbres ▪ Renaturation avec 4 plants avec optimisation du pied d'arbre planté pour dégager le plus de place aux piétons
Rue Paul Codos	Réaménagement des abords	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agrandissement du trottoir 2,98 m : asphalte calpiné ▪ Suppression des arbres et renaturation : jardinières filantes avec arbres tiges : bordure granit avec lisse basse et grille (thermo laquage 7016 (gris anthracite) ▪ Suppression de 18 places de stationnement ▪ Réorganisation du stationnement : 14 places en longitudinal + 1 livraison (enrobé noir) ▪ Eclairage : modèle YOA (led) double crosse chaussée et piéton tous les 20 m ▪ Marquage au sol de 61 m² d'aires de collecte des déchets en porte à porte <p>HORS PUP</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 BAVE fournies et posés par le promoteur
Boulevard Devaux	Réaménagement des abords	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réfection du trottoir : asphalte calpiné ▪ Jardinières filantes et arbres tiges avec une bordure granit 20 avec lisse basse et grille thermo laquage 7016 (gris anthracite)

ANNEXE 5 : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE COMMUNALE

EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE VICTOR HUGO

LOCALISATION	DESCRIPTION	NATURE DES TRAVAUX
	Construction de 2 classes supplémentaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Construction de 2 classes pour absorber le volume d'enfants engendré par le projet ▪ Création de sanitaires
	Réhabilitation du réfectoire de l'école	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agrandissement du réfectoire dans le préau existant pour satisfaire les nouveaux besoins en restauration scolaire ▪ Extension du préau

ANNEXE 6 : CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES TRAVAUX

CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES TRAVAUX

PROGRAMME IMMOBILIER

	Etudes	
	Travaux	2023
	Livraison	2026
GROUPE SCOLAIRE	Appel d'offres MOE	Mi-février 2024
	Réponse offre MOE	Mi-mars 2024
	Attribution MOE	Avril 2024
	Démarrage esquisse	Mai 2024
	Dépôt PC	Décembre 2024
	DCE durant phase instruction PC	Février 2025
	Obtention PC	Mars 2025
	Purge PC	Mai 2025
	Démarrage des travaux	Juillet 2025
	Fin des travaux	Juin 2026
	Levée des réserves	Juillet/août 2026
	Ouverture des classes	Septembre 2026
ABORDS ILOT CODOS	Etudes	2025
	Travaux	2026
	Livraison	2026

Document publié sur le [site de la ville](#) le 26/09/2024