DELIBERATION N° 25 DU

08 JUIL 2020

CONVENTION DE PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS EXCEPTIONNELS

En application des dispositions des articles L.332-8 du Code de l'Urbanisme

PROJET

ENTRE

La Ville d'Aulnay-sous-Bois, dont le siège est situé Boulevard de l'Hôtel de Ville – 93600 Aulnay-sous-Bois, représentée par son Maire, Monsieur Bruno BESCHIZZA, en vertu d'une délibération en date du …..

Ci-après dénommée « La Ville », d'une part

ET

La Société FIFTY, Société par Actions Simplifiée au capital de 30 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 840 444 167, sis 34, rue de Penthièvre 75008 Paris, représentée par la société TERRA NOBILIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 322 481 516, elle-même représentée par Monsieur Bruno QUATTRUCCI en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée « FIFTY »

PREAMBULE

Dans le cadre du projet de revitalisation de l'ancien site PSA à Aulnay-sous-Bois, la société FIFTY souhaite développer un projet à vocation de logistique et d'activités économiques sur une emprise de 22 hectares sise boulevard André Citroën, sur une partie de l'ancienne emprise PSA d'Aulnay-sous-Bois.

Une société industrielle dans la collecte, le tri et le traitement des déchets, CHIMIREC, a conclu avec FIFTY une promesse de VEFA pour relocaliser son établissement de production et son siège de Dugny. Cette société déjà implantée en Seine-St-Denis, en fort développement, est en effet expropriée pour la réalisation du village des médias pour les Jeux Olympique 2024.

Son transfert à Aulnay-Sous-Bois lui permettra à la fois de rester en Seine-Saint-Denis, et également de pouvoir accompagner la modernisation de son activité industrielle.

Le programme développé par Fifty comporte :

- Sur un premier terrain de 6,4 ha : un programme de deux bâtiments industriels et tertiaires destinés à la société CHIMIREC, afin qu'elle puisse quitter son site de Dugny (le plus ancien et le plus important du Groupe) se moderniser et rester en Seine-Saint-Denis. Elle disposera ainsi d'un établissement d'exploitation neuf d'environ 20.000 m² et d'un nouveau bâtiment de 3.000 m² de bureaux pour accueillir son siège social. Les quelques 140 salariés de l'entreprise seront conservés sur le département. Il est prévu que FIFTY réalise « clés en mains » pour le compte de CHIMIREC (ou toute structure s'y rapportant) ces deux bâtiments, dont la mise en service doit intervenir mi 2022 compte-tenu du calendrier de libération du site de Dugny nécessaire aux JO 2024.

- Sur un second terrain de 16,6 ha : un bâtiment à usage d'entrepôt d'environ 83.000 m² de SDP. Ce bâtiment logistique de dernière génération permettra l'accueil de plusieurs entreprises de typologie variée, à savoir des chargeurs industriels, des distributeurs généralistes ou spécialisés, des grossistes, ainsi que des entreprises du secteur du E-commerce. Ce bâtiment multi-utilisateur permettra la création de nouveaux emplois estimés à environ 600.

La société FIFITY a déposé le 17 mars 2020 un dossier de demande de permis de construire valant division en trois lots A, B et C. La réalisation du projet CHIMIREC est prévue sur les lots A et C, avec une mise en service des bâtiments prévue en mars 2022.

Toutefois, le terrain ne dispose pas, en limite de propriété, de l'ensemble des aménagements d'infrastructures nécessaires à la viabilisation des futures constructions, à savoir : réseaux d'assainissement, réseau d'eau potable et incendie, réseaux de télécom, de gaz, d'électricité, d'éclairage public, et aménagements de surfaces tels que pistes piétons, voiries et espaces verts. Il est précisé que le terrain n'est pas situé dans une ZAC et qu'il n'y a donc pas d'aménageur sur le site. Certains de ces aménagements doivent être réalisés sur des emprises devant être rétrocédés par l'EPFIF, actuel propriétaire, à la Ville, conformément au courrier en date du 6 janvier 2020 adressé par la Ville et dans un calendrier qui reste aujourd'hui à préciser.

Dans ces conditions, et dans la mesure où les équipements à réaliser dans la zone sont rendus nécessaires par la réalisation du projet de construction de FIFTY, il a été décidé d'instaurer, à l'occasion de la délivrance du permis de construire, une participation pour financement d'équipements publics exceptionnels en application de l'article L. 332-8 du Code de l'urbanisme, en complément de la part communale de la taxe d'aménagement.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – Programme des équipements publics à réaliser

La Ville d'Aulnay-sous-Bois s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants dont la définition technique figure en annexe, et pour un coût prévisionnel de 1 053 743€ Hors Taxes (comprenant le coût des travaux et frais d'étude) tel que fixé ci-après :

TRAVAUX ET AMENAGEMENTS	Montant (€HT)
Chaussée	695 750 €
Trottoirs	210 600€
Espaces verts	38 700€
Eclairage public + fibre optique	108 693 €
Total aménagement voirie dite « voie 50 »	**1 053 743€**

Il est entendu que les équipements propres du projet FIFTY 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.

ARTICLE 2 – Délais de réalisation et modalités de réalisation des travaux

2.1 Délais de réalisation

Les équipements publics définis à l'article 1er seront réalisés conformément aux descriptifs de travaux et plans annexés à la présente convention.

Chaque équipement public prévu à l'article 1 sera réalisé selon l'échéancier indicatif ci-après.

Dénomination de l'équipement public	Échéancier prévisionnel de réalisation
LOT A/C	
Aménagement de voirie dite « voie 50 » selon profil annexé à la présente convention	Dépôt DROC en juin 2021 – durée de travaux de 6 mois.

Dans le cas où le calendrier prévisionnel reproduit ci-avant ne pourrait être respecté pour toute raison, les parties pourront, par avenant et conformément à l'article 5 de la présente convention, procéder d'un commun accord au recalage des plannings d'exécution.

2.2 Modalités de réalisation des travaux

La Ville sera maître d'ouvrage des travaux énumérés à l'article 1er de la présente convention et fera son affaire personnelle en cas de nécessité d'obtention d'autorisations nécessaires à la réalisation desdits travaux.

La Ville associera les représentants de la Société FIFTY à toutes les discussions qui seront menées sur les travaux de réalisation des Equipements et leur évolution dans le cadre des réunions telles que définies à l'article 2.3 des présentes.

La Ville remettra aux représentants de la Société le planning prévisionnel détaillé du déroulement des travaux et la nature des travaux à réaliser 1 mois avant le commencement des travaux.

Il est expressément convenu que la Ville pourra, après information préalable des représentants de la Société, adapter le déroulement des différentes phases de travaux en fonction de la date de début des travaux et des contraintes techniques et / ou administratives.

La Ville s'engage à solliciter l'accord préalable des représentants de la Société FIFTY sur toute modification du planning ayant une incidence directe sur la réalisation de son propre projet.

La responsabilité de la Société FIFTY ne pourra en aucune façon être recherchée en raison de sa participation aux discussions sur les travaux de réalisation des Equipements ou de leur information par la Ville sur lesdits travaux ou de manière générale au titre de leur réalisation.

En outre, les Parties, et leurs représentants respectifs, prennent l'engagement de se concerter immédiatement à première demande de l'une des Parties, en cas de gênes et nuisances qui compromettraient gravement la réalisation du projet FIFTY pour trouver les solutions les plus adaptées.

2.3 Comité de suivi

La Ville organisera une réunion mensuelle avec les représentants de la Société FIFTY pour faire le point sur l'avancement des travaux.

La Ville s'engage également à informer les représentants de la Société en dehors des réunions sur tout évènement significatif qui pourrait se produire dans le cadre des travaux de réalisation des Equipements.

ARTICLE3 – Montant mis à la charge de la société

En application de l'article L. 332-8 du Code de l'urbanisme, la participation de la Société FIFTY pour la réalisation des équipements publics exceptionnels est fixée à la somme de 1 000 000 €.

Le montant de cette participation est fixé de manière forfaitaire et ne pourra faire revu à la hausse comme à la baisse pour quelque raison que ce soit.

ARTICLE4 – Modalités de paiement de la participation à la réalisation des équipements publics

En exécution des titres de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société FIFTY s'engage à s'acquitter de la participation correspondante fixée à l'article 3, dans les 30 jours de la déclaration d'ouverture de chantier correspondante au LOT A/C.

Article 5 – Modalités de modification des termes de la convention

Toutes modifications éventuelles des termes de la présente convention doivent faire l'objet d'avenants.

Tel sera le cas notamment en cas d'adaptations à la conception des équipements publics qui pourraient s'avérer nécessaires en fonction de l'avancement des études, et de modifications de l'échéancier de réalisation des équipements publics.

Article 6 – Conditions suspensives

L'exécution de la présente convention est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :

- Caractère définitif du permis de construire déposée date du 17 mars 2020 par la Société pour la réalisation du Projet.

  Ce caractère définitif résultera de l'absence de tout recours tant hiérarchique, gracieux, que contentieux, de la part de tous tiers contre le permis de construire susmentionné, dans le délai qui leur est imparti, de l'absence de tout déféré préfectoral ou de toute décision de retrait administratif dans les délais légaux.

  Pour en justifier, la Ville d'Aulnay-sous-Bois s'engage à communiquer à la Société FITTY une attestation de non-recours et de non-retrait.

- signature entre FIFTY et CHIMIREC, de l'acte de VEFA afférente à la réalisation du projet de construction sur les lots A/C.

Article 7 – Caractère exécutoire de la présente convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie d'Aulnay-sous-Bois

Article 8 – Inscription de la participation de la société FIFTY au registre des taxes et contributions d'urbanisme

Conformément aux dispositions de l'article L. 332-29 du Code de l'urbanisme, la contribution de la FIFTY prescrite dans le cadre de la présente convention sera inscrite sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis à la disposition du public en Mairie d'Aulnay-sous-Bois.

Article 9 – Conciliation et attribution de juridiction

Tous les différends qui viendraient à naître à propos de la présente convention, de sa validité, de son exécution ou de son inexécution seront soumis au Tribunal administratif de Montreuil.

Toutefois, à titre de clause de conciliation préalable obligatoire et en vue de trouver une solution amiable à tout litige relatif à la présente convention, les Parties conviennent de se réunir une première fois dans les 10 jours ouvrés de la réception d'une notification faisant état du litige, adressée par l'une des parties à l'autre.

Les Parties devront se réunir au moins une fois, en présence ou non de leurs conseils respectifs, dans les 10 jours ouvrés de la notification visée à l'alinéa précédent.

Si au terme d'un délai de 30 jours à compter de la notification du litige, les Parties n'arrivaient pas à se mettre d'accord sur une solution amiable, le litige pourrait alors être soumis à la juridiction désignée ci-avant, à l'initiative de la Partie la plus diligente.

Dans le cadre de cette conciliation, les Parties peuvent soumettre leur différend à l'avis du Préfet de Seine-Saint-Denis ou de son représentant. Dans ce cas, elles s'accordent sur la portée de cet avis (consultatif ou décisif) préalablement à la saisine du Préfet.

Fait à

Le

Pour la Commune	Pour La société
Le Maire	Le Président

ANNEXES

Annexe 1 : Plan de localisation de la voie dite « voie 50 »
Annexe 2 : Profil de voirie de la voie dite « voie 50 »

PROJET

PROJET
VILLEPINTE
AULNAY-SOUS-BOIS
LE
BLANC-MESNIL
SEVRAN

Mairie d'Aulnay-sous-bois
Bureau d'études Espace Public
(sans échelle)

PSA
Proposition de profil en travers pour une voirie 50 (TRANCHE 1)

02-06-2020

COTE BATIMENT INDUSTRIEL

	Chaussée épaulée			
Trottoir	Voie VL PL	Voie VL PL	Noue Eclai.	Trottoir
1.40	3.00	3.00	1.20	1.40
1.40	6.00		2.60	
10.00				