

# ZAC DES HAUTES BORNES

## CHOISY-LE-ROI

### AVENANT N°1 A LA 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 18002002600019, 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 le présent avenant par une délibération du Conseil de territoire en date du 28 mai 2024 (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,

Et représenté par Monsieur Farid BOUALI, Directeur Général de VALOPHIS HABITAT, en vertu de la délibération n°10 du Bureau du Conseil d'Administration de VALOPHIS HABITAT en date du 7 septembre 2021 et habilité à signer la présente (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 Mathias DOQUET-CHASSAING, Directeur Général, agissant conformément aux pouvoirs que le conseil d'administration de la SEM lui a confiés lors de sa séance du 19 septembre 2023 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,

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240524-DEL-24-056-DE  
Date de télétransmission : 24/05/2024  
Date de réception préfecture : 24/05/2024

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 22 mai 2024 (annexe n°4)

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

IL EST EXPOSE CE QUI SUIV

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 SUIV

PROJET

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240524-DEL-24-056-DE  
Date de télétransmission : 24/05/2024  
Date de réception préfecture : 24/05/2024

## PREAMBULE

Compte tenu de l'avancement opérationnel du projet, le présent avenant est rendu nécessaire. Il a pour objet de redéfinir les montants de participations constructeurs du fait de l'exonération de ladite participation auprès de Foncière Logement, conformément aux dispositions de la convention NPNRU. La convention NPNRU prévoit, en effet, que la Foncière Logement est exonérée de toutes participations ou taxes, compte tenu du financement du NPNRU par Action Logement.

Cet avenant permet également d'actualiser le niveau de surface de plancher attendue, en cohérence avec le permis d'aménager déposé par Valophis Habitat en 2021.

## ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Aux termes de l'avenant n°1, l'article 1 est modifié comme suit :

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 m<sup>2</sup>

U206 : 8631 m<sup>2</sup>

U231 : 1844 m<sup>2</sup>

U233 : 1077 m<sup>2</sup>

U 235 : 780 m<sup>2</sup>

U 248 pour partie : 244 m<sup>2</sup> (propriété de SOGEFIMUR)

La contenance globale de ces parcelles est de 13 614 m<sup>2</sup>.

Le « constructeur » souhaite réaliser sur une partie de ces terrains d'une surface totale de 13 400 m<sup>2</sup> SDP des programmes de construction (logements et activité) répartis sur 6 lots tel que détaillé ci-après :

Lot	Programmation	M <sup>2</sup> SDP	Nb Logts	Surface terrain
A1	LLS	1654,33	27	908 m <sup>2</sup>
A1	AS	1742,60	28	908 m <sup>2</sup>
A2	AL	359,60	4	945 m <sup>2</sup>
A3	AFL (MI)	0	0	987 m <sup>2</sup>
A3	AFL (Coll)	3382	44	1453 m <sup>2</sup>
A4	AL	856,30	14	1280 m <sup>2</sup>
A5	Activité	1070	-	X = A6
A6	AL	4335	68	1954 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>13 400</b>	<b>185</b>	

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

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240524-DEL-24-056-DE  
Date de télétransmission : 24/05/2024  
Date de réception préfecture : 24/05/2024

et A6 cités ci-dessus, soit 1 760 m<sup>2</sup> 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

Aux termes de l'avenant n°1, l'article 1 est modifié comme suit :

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 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de logement, soit 221,82 € TTC ;
- 137,92 € HT par m<sup>2</sup> 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 **XX** EUROS HT (2 419 970 € HT), soit **XX** EUROS TTC (2 903 964 € TTC).

Le montant définitif sera fixé en fonction du nombre de m<sup>2</sup> 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

Aux termes de l'avenant n°1, l'article 1 est modifié comme suit :

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 T1 2028 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

Aux termes de l'avenant n°1, l'article 3.2 est modifié comme suit :

Accusé de réception en préfecture 094-219400223-20240524-DEL-24-056-DE Date de télétransmission : 24/05/2024 Date de réception préfecture : 24/05/2024
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 **XX** EUROS HT (603 070 € HT), soit **XX** EUROS TTC (723 684 € TTC). Cela correspond à une participation numéraire de :

- 46,94 € HT par m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de logement, soit 56,33 € TTC pour les lots A1, A1b, A2, A4 ;
- 77,58 € HT par m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de logement, soit 94,10 € TTC pour le lot A6 ;
- 46,94 € HT par m<sup>2</sup> de Surface de Plancher d'activité, soit 56,33 € TTC pour le lot A5.

### **3.3. – Modalités de versement des participations**

Aux termes de l'avenant n°1, l'article 3.3 est modifié comme suit :

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, **XX** EUROS HT (603 070 € HT) soit **XX** EUROS TTC (723 684 € TTC), selon l'échéancier des participations 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'aménageur, laquelle conserve, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

## **ARTICLE 4 – INDEXATION**

Inchangé

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

Inchangé

## **ARTICLE 6 – TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION**

Inchangé

## **ARTICLE 7 - DEGREVEMENT**

Inchangé

## **ARTICLE 8 – LITIGES**

Inchangé

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240524-DEL-24-056-DE  
Date de télétransmission : 24/05/2024  
Date de réception préfecture : 24/05/2024

## ARTICLE 9 – FRAIS

Inchangé

## ARTICLE 10 – EFFETS

Inchangé

## ARTICLE 11 – 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,

Fait le ...../...../.....

A Choisy-Le-Roi,

en 4 exemplaires originaux

Pour L'EPT

Pour le CONSTRUCTEUR

Pour l'AMENAGEUR

Pour la Ville de Choisy-le-Roi

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240524-DEL-24-056-DE  
Date de télétransmission : 24/05/2024  
Date de réception préfecture : 24/05/2024

## **LISTE DES ANNEXES :**

- Annexe 1 : délibération EPT - modifiée aux termes de l'avenant n°1
- Annexe 2 : Copie du CA Valophis – modifiée aux termes de l'avenant n°1
- Annexe 3 : Copie du CA SADEV 94 – modifiée aux termes de l'avenant n°1
- Annexe 4 : délibération Ville – modifiée aux termes de l'avenant n°1
- Annexe 5 : plan de géomètre des parcelles Valophis - inchangé
- Annexe 6 : plan guide - inchangé
- Annexe 7 : échancier des participations - modifiée aux termes de l'avenant n°1

PROJET