

RENOUVELLEMENT URBAIN
QUARTIER SUD - CHOISY - LE - ROI

AVENANT N°1 A LA
CONVENTION ASSOCIATION

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain

Site Remise aux Faisans

ZAC DES HAUTES-BORNES



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.

Lexique

AMO : Assistance à Maitrise d'Ouvrage

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

AVP : Avant-Projet

CCCT : Cahier des Charges de Cessions de Terrain

CCTP : Cahier des Charges Techniques et Particulières

CNE : Comité National d'Engagement

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EPT : Etablissement Public Territorial

FCTVA : Fonds de Compensation de la Taxe sur la Valeur Ajoutée

GOSB : Grand Orly Seine Bièvre

MOUS : Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PRO : Projet d'exécution

RTE : Réseau de Transport d'Electricité

SDP : Surface De Plancher

SPS : Sécurité et Protection de la Santé

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

VRD : Voirie et Réseaux Divers

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

La présente convention est conclue entre

- **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,

Agissant en tant que propriétaire des parcelles U204, U206, U231, U233, U235 faisant partie de la ZAC des Hautes bornes et qui vont faire l'objet de constructions par le propriétaire ou ses ayants droit,

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 convention,

Ci-après désigné « Valophis Habitat » ou « Le propriétaire »,

- **L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre**, établissement syndical à vocation multiple, créé par décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015, dont le siège est à VITRY-SUR-SEINE (94400), 2 avenue Youri Gagarine, numéro de SIREN 200 058 014,

Agissant, en application de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales, en tant que concédant de la ZAC des Hautes Bornes en tant qu'autorité compétente exerçant de plein droit, en lieu et place de ses communes membres, la compétence « Aménagement d'intérêt territorial » et en tant que titulaire du droit de préemption urbain,

Et représenté par le Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil territorial en date du 26 juin 2018 et habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil territorial en date du 28 mai 2024,

Ci-après désigné « l'EPT » ou « le concédant »,

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

Et représentée 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,

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

- **La Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val de Marne (SADEV 94)**, Société d'Economie Mixte au capital de 10 099 050 € dont le siège social est à Vincennes (94300), 31 rue Anatole France, identifiée au SIREN sous le numéro 341 214 971 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil,

Agissant en tant qu'aménageur de la ZAC des Hautes Bornes selon la délibération du Conseil Municipal de Choisy-le-Roi en date du 27 juin 2012,

Et représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur DOQUET-CHASSAING, agissant conformément aux pouvoirs que le Conseil d'Administration de la SEM lui a confiés lors de la séance du 19 septembre 2023,

Ci-après désigné « la SADEV » ou « l'Aménageur »,

TITRE 1er- MODALITES DE GOUVERNANCE

ARTICLE 1ER – MODALITES DE REALISATION DE L’OPERATION D’AMENAGEMENT

Inchangé

ARTICLE 2 – LES ENGAGEMENTS DES PARTIES PRENANTES

2-1 Le programme de constructions

Aux termes de l’avenant n°1, l’article 2-1 est modifié comme suit :

Cette opération d’aménagement sur les parcelles U204, U206, U231, U233, U235 et aussi U248 comprises dans la ZAC des Hautes Bornes telle que définit dans la convention ANRU, doit permettre la réalisation du programme prévisionnel global de 13 400 M² SDP environ comprenant :

Lot	Programmation	M ² SDP	Nb Logts	Surface terrain
A1	LLS	1654,33	27	908 m ²
A1	AS	1742,60	28	908 m ²
A2	AL	359,60	4	945 m ²
A3	AFL (MI)	0	0	987 m ²
A3	AFL (Coll)	3382	44	1453 m ²
A4	AL	856,30	14	1280 m ²
A5	Activité	1070	-	X = A6
A6	AL	4335	68	1954 m ²
TOTAL		13400	185	

Les lots A1 à A6 sont représentés sur le plan guide joint (annexe 3).

Le nombre de logements indiqué est prévisionnel et non définitif.

Elle est basée sur les études menées par le territoire dans le cadre du protocole de préfiguration. Ces études sont remises au propriétaire et à l’aménageur. Il s’agit de :

- Etudes plan guide à l’échelle Intercommunale – Atelier Ruelle – GERAU Conseil – OTCI
- Etude Développement Economique – SCET – Urbanova
- AMO développement Durable – Vizea
- Etude Mobilité - CODRA

2-2 Les ambitions partagées des signataires

Inchangé

2-3 Les engagements de Valophis Habitat

Inchangé

2.4 Les engagements de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (GOSB) et de la Ville de Choisy le Roi

Inchangé

2.5 Les engagements de la SADEV 94

Inchangé

ARTICLE 3 – MODALITES DE GOUVERNANCE DE L'OPERATION

Inchangé

TITRE II – MODALITES ADMINISTRATIVES ET OPERATIONNELLES DE REALISATION DU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ARTICLE 4 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

4.1 Établissement d'un plan parcellaire et domanial

Inchangé

4.2 Intervention de Valophis Habitat sur le domaine public

Inchangé

4.3 Gestion des biens acquis

Inchangé

ARTICLE 5 – PRESENTATION ET APPROBATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION

Inchangé

ARTICLE 6 – MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE PROPRIETAIRE OU SES AYANTS DROITS

Inchangé

ARTICLE 7 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

Inchangé

ARTICLE 8 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

Inchangé

ARTICLE 9 – REMISE DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE COMPETENTE

Inchangé

ARTICLE 10 – ENTRETIEN DES OUVRAGES

Inchangé

TITRE III – MODALITES FINANCIERES D’EXECUTION DE L’OPERATION D’AMENAGEMENT

Inchangé

Article 11 – LES PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS

Inchangé

11-1 Participations de l’EPT

Inchangé

11.2 – Participations de la Ville de Choisy le Roi

Inchangé

11.3 – Participations des autres collectivités

Inchangé

ARTICLE 12 – RETOUR A MEILLEURE FORTUNE

Inchangé

ARTICLE 13 – BILANS FINANCIERS – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Inchangé

ARTICLE 14 – EVOLUTIONS

Inchangé

ARTICLE 15 – DUREE DE LA CONVENTION ET AVENANTS

Inchangé

ARTICLE 16 – REGLEMENT DES LITIGES

Inchangé

Liste des Annexes :

- **Annexe n°1** : Convention de renouvellement urbain contractualisé avec l'ANRU et les partenaires (pour mémoire) - inchangé
- **Annexe n°2** : Traité de concession ZAC des Hautes Bornes et les avenants associés et Programme des équipements Publics - inchangé
- **Annexe n°3** : Périmètre d'intervention et d'étude - inchangé
- **Annexe n°4** : Etat parcellaire provisoire avec descriptif des parcelles propriété de la Ville de Choisy le Roi cédées à l'opération d'aménagement, et des parcelles propriété de Valophis Habitat - inchangé
- **Annexe n°5** : Bilan financier et échéancier prévisionnels de l'opération – inchangé
- **Annexe n°6** : Plan d'Exposition au Bruit - inchangé
- **Annexe n°7** : Planning prévisionnel – modifiée par l'avenant n°1, « Planning prévisionnel Permis d'aménager - secteur Remise aux Faisans - ZAC des Hautes-Bornes » mise à jour 10/04/2024
- **Annexe n°8** : Convention de participation – modifiée par l'avenant n°1