

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022**

N°CT2022.2/024

L'an deux mil vingt deux, le trente mars à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPREZ, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Patrick FARCY à Madame Dominique CARON, Monsieur Julien BOUDIN à Madame Julie CORDESSE, Monsieur Alphonse BOYE à Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Madame France BERNICHI à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Jean-Philippe BIEN à Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Madame Josette SOL, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Etienne FILLOL à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Carine REBICHON-COHEN à Madame Mathilde WIELGOCKI, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur François VITSE.

Etaient absents excusés :

Madame Oumou DIASSE, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Rosa LOPES, Madame Laurence WESTPHAL.

Secrétaire de séance : Monsieur Bruno CARON.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/024
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133532-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022**

Nombre de votants : 69

Vote(s) pour : 69

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/024
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133532-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022

N°CT2022.2/024

OBJET : **Aménagement** - Opération Buttes Cotton à Bonneuil-sur-Marne - Adoption d'un avenant n°1 à la convention de projet urbain partenarial conclue avec la SEMABO et la commune de Bonneuil-sur-Marne.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 332-11-3 et 4 ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/132 du 5 décembre 2018 adoptant la convention de projet urbain partenarial sur le périmètre Buttes Cotton-COSOM ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne du 13 décembre 2018 autorisant Monsieur le Maire de Bonneuil-sur-Marne à signer la convention de projet urbain partenarial pour le financement des équipements publics de l'opération Buttes Cotton-COSOM ;

CONSIDERANT que l'opération « Buttes Cotton-COSOM » consiste à restructurer du foncier largement sous-utilisé de part et d'autre de la RD10 (Avenue Jean Rostand), afin de réaliser essentiellement des logements et des bureaux ;

CONSIDERANT que cette restructuration nécessite de démolir le gymnase départemental existant vétuste et le parking public aérien situé rue Paul Eluard ;

CONSIDERANT que la programmation initialement envisagée dans la convention était la suivante :

- 60 logements sociaux, réalisés par Valophis, dans le cadre de la reconstitution de l'offre du projet NPNRU faisant suite aux démolitions programmées sur le quartier Fabien ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/024
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133532-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022**

- 50 logements en accession sociale (PSLA) ;
- 10 000 m² de surface de logements en accession libre à prix maîtrisé ;
- 500 m² de bureaux destinés à accueillir l'agence Valophis ;
- Un gymnase de grands jeux pour environ 3200 m² de surface de plancher ;
- Un parking public enterré d'environ 60 places ;

CONSIDERANT qu'afin de permettre la participation financière de l'opérateur en charge de la réalisation de ce programme immobilier, la SEMABO, aux coûts des équipements publics dont la réalisation par la commune de Bonneuil-sur-Marne est rendue nécessaire par l'opération, une convention de projet urbain partenarial (PUP) a été conclue 27 février 2019 entre la commune de Bonneuil-sur-Marne, la SEMABO et Grand Paris Sud Est Avenir (au titre de sa compétence en matière de plan local d'urbanisme) ;

CONSIDERANT qu'en application de cette convention, la SEMABO participe aux coûts des équipements publics par :

- Un apport foncier estimé à 448 000 € ;
- Un apport financier de 4 876 272 € ;

CONSIDERANT qu'au vu de l'avancement de l'opération et de son évolution programmatique, il s'avère toutefois nécessaire de modifier la programmation des opérations prévues dans ce PUP ;

CONSIDERANT que la programmation de l'opération d'ensemble « Buttes Cotton-COSOM » consiste désormais en la réalisation de :

- 258 logements (contre les 280 prévus à la convention initiale), répartis comme suit :
 - o 60 logements locatifs sociaux ;
 - o 47 logements en accession sociale (PSLA) ;
 - o 151 logements en accession libre à prix maîtrisé ;
- 520 m² de surface de bureaux contre 500 m² initialement ;
- 4200 m² de surface de plancher destinés au complexe sportif. Cet équipement comporte en sous-sol un parking de 60 places. Dans la convention PUP initiale, il était prévu que ce parking souterrain soit public et ouvert à tous les habitants. Il est désormais réservé aux usagers du gymnase pour des raisons de gestion et de sécurité ;

CONSIDERANT qu'à ces modifications de programme, s'ajoutent l'évolution du coût de construction du complexe sportif, parking souterrain compris, désormais évalué à 12 181 336 € HT au lieu de 11 824 107 € HT ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/024
Identifiant télértransmission	094-200058006-20220330-lmc133532-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022**

CONSIDERANT qu'il convient en outre d'ajuster la participation de la SEMABO au coût des équipements publics réalisés par la commune de Bonneuil-sur-Marne ;

CONSIDERANT qu'au regard de ces évolutions, les montants de participation de la SEMABO à la réalisation des équipements sont ainsi modifiés :

- Pour la participation relative au parking du gymnase : celui-ci ne répondant plus aux besoins des futurs habitants de l'opération, la participation correspondante estimée à 1 969 980 € est supprimée ;
- Pour la participation relative au gymnase : considérant d'une part que le gymnase aura un rayonnement à l'échelle de la commune voire des communes environnantes, d'autre part que l'opération générera l'arrivée d'environ 645 habitants (2,5 en moyenne par ménage), la part du PUP dédiée à la construction du complexe sportif est ramenée à 5% au lieu de 30% estimés initialement, soit 609 067 € ;

CONSIDERANT qu'il convient par ailleurs d'ajuster la valeur vénale du foncier apporté par la SEMABO, qui n'avait pas pu être définie précisément lors de la conclusion du PUP ; qu'initialement évaluée à 448 000 €, celle-ci a été réévaluée à 1 608 051 € ;

CONSIDERANT que la participation de la SEMABO au coût des équipements publics s'élève donc désormais à un total de 2 217 118 € répartis comme suit :

- Un apport foncier de 1 608 051 € ;
- Un apport financier de 609 067 € ;

CONSIDERANT enfin qu'il convient de préciser les modalités de versement de la participation de la SEMABO ;

CONSIDERANT que l'avenant prévoit en outre que le versement de la participation sera effectué pour 50% durant le second semestre 2024 et pour les 50% restants, durant le second semestre 2025 ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 24 MARS 2022,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : APPROUVE l'avenant n°1, ci-annexé, à la convention de projet urbain partenarial de l'opération « Buttes Cotton-COSOM ».

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/024
Identifiant télértransmission	094-200058006-20220330-lmc133532-DE-1-1

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

AVENANT N°1

OPÉRATION BUTTES COTTON - COSOM

Conclue en application des articles L.332-11-3, L.332-11-4
et R 332-25-1 à R 332-25-3 du Code de l'Urbanisme

ENTRE LES SOUSSIGNEES,

La Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du VAL-DE-MARNE, ayant son siège social à l'Hôtel de Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE cedex (94381), identifiée au SIREN sous le numéro 219400116, représentée par M, agissant en qualité de Maire-Adjoint, habilité aux termes d'une délibération en date du,

Dénommée ci-après « la Ville de Bonneuil-sur-Marne, la Ville ou la Collectivité »

ET

L'établissement public territorial GRAND PARIS SUD-EST AVENIR, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du VAL-DE-MARNE, ayant son siège social à Europarc, 14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil, identifiée au SIREN sous le numéro, représenté par Monsieur le Président, Laurent CATHALA, habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil de Territoire en date du,

Dénommée ci-après « l'EPT GPSEA, le Territoire ou GPSEA »

ET

La Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT DE LA VILLE DE BONNEUIL-SUR-MARNE, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 686025 euros, dont le siège social est à Bonneuil-sur-Marne (94380) Hôtel de Ville, 7 rue d'Estienne d'Orves, identifiée au SIREN sous le numéro 391077195, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Créteil, représentée par Monsieur Denis ÖZTORUN, agissant en qualité de Président de la SEMABO, habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration en date du

Dénommée ci-après « la SEMABO ou la SEM »

Les trois partenaires étant également ci-après collectivement désignée(s) « les Parties »

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) concernant l'opération Buttes Cotton – COSOM à Bonneuil-sur-Marne a été signée le 27 février 2019 entre la Ville de Bonneuil-sur-Marne, l'EPT GPSEA et la SEMABO. Cette convention avait été préalablement approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville en date du 13 décembre 2018, par délibération du Territoire de GPSEA en date du 5 décembre 2018 et par délibération du Conseil d'Administration de la SEMABO en date 3 octobre 2018.

Elle avait pour objet la prise en charge financière des équipements publics projetés par la Ville de Bonneuil-sur-Marne dans l'opération d'ensemble Butte Cotton-Cosom, sur les parcelles section S n°19 (2151 m2), Q n°260 (1461m2), Q n°191 en partie (407 m2), Q n°273 en partie (110m2), la future S n°334 (3300 m2), S n°321 (7867 m2), la future S n°335 en partie (324m2), DPC (parking et rue communale – (1291 m2), S n°302 (35m2), d'une superficie globale de 16 946 m2. (A VERIFIER).

Par le présent avenant, les Parties ont convenu de modifier la convention de ce PUP. En effet, au vu de l'avancement et de l'évolution programmatique des constructions projetées dans ce PUP, correspondant à des opérations de logements, un gymnase avec un parking en sous-sol, il s'avère nécessaire de :

- réactualiser la programmation des opérations prévues dans ce PUP (logements, gymnase, parking), en prenant en compte leur utilisation future ;
- d'ajuster en conséquence les montants et les clefs de répartition du financement des équipements projetés par la ville (complexe sportif avec parking en sous-sol) ;
- d'actualiser la valorisation du foncier aménagé remis dans le cadre de cette participation ;
- et de préciser les modalités de versement de la participation de la SEMABO.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération de construction définis à l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer dans le cadre d'un PUP.

Le Conseil Municipal de la Ville de Bonneuil-sur-Marne, le Conseil du Territoire de GPSEA et le Conseil d'Administration de la SEMABO ont approuvé cet avenant et autorisé sa signature par délibérations respectives en date du ... , du ... et du

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

L'exposé préalable et les articles 1, 2 et 3 de la convention du PUP, signée le 27 février 2019, sont remplacés par les articles 1, 2 et 3 suivants :

Article 1 – Evolution de la programmation des constructions prévues dans le PUP

Depuis la signature de la convention initiale, la programmation de l'opération d'ensemble «Butte Cotton-COSOM » a évolué et consiste désormais en la réalisation de :

Logements :

- 60 logements locatifs sociaux réalisés par Valophis Habitat, permettant de compenser en partie les démolitions de logements programmées dans le NPRU Quartier Fabien ;
- 47 logements en accession sociale, également réalisés par Valophis Habitat
- 151 logements en accession libre à prix maîtrisé.

Soit un total de 258 logements, au lieu de 280 logements prévus dans la convention initiale du PUP.

Bureaux :

- Environ 520 m2 de bureaux destinés à accueillir l'agence de Valophis Habitat en rez-de-chaussée de l'opération des 60 logements locatifs sociaux cités ci-dessus.

Equipement public :

- Un complexe sportif d'une superficie maximale de 4200 m2 de SDP (surface de plancher), au lieu de 3200 m2 de surface utile prévus initialement dans le PUP.

Cet équipement comporte en sous-sol un parking de 60 places. Dans le PUP initial, il était prévu que ce parking souterrain soit public, ouvert à tous les habitants.

Or, pour des raisons de gestion et de sécurité, il a été décidé de n'autoriser son accès qu'aux usagers du gymnase, et non plus à tous. Il ne s'agit donc plus d'un parking public à part entière, mais d'un parking dédié au complexe sportif.

Article 2 – Evolution de la participation de la SEMABO à la suite de la réactualisation des opérations prévues du PUP

2.1 – Suppression de la participation relative au parking souterrain

Le parking en sous-sol du complexe sportif est désormais réservé aux usagers du complexe sportif. Il n'est plus ouvert à tous les habitants du quartier, comme cela avait prévu dans le PUP initial.

Les parties conviennent donc que la participation de la SEMABO prévue dans le PUP initial pour l'utilisation du parking public par les habitants du quartier, estimée à 1 969 980 euros (soit 80% de l'enveloppe budgétaire du parking, évaluée initialement à 2 345 920 euros), n'a donc plus de raison d'être.

2.2 – Participation financière induite par le complexe sportif

Les parties conviennent de réactualiser la participation financière de la SEMABO au complexe sportif, au vu de l'évolution importante de cet équipement et de la programmation de logements dans l'opération Butte Cotton- COSOM.

Le montant financier du complexe sportif, comprenant le coût de la construction, les honoraires de maîtrise d'œuvre et des divers bureaux d'études (CT, SSI, SPS, OPC...), les frais divers ..., est désormais évalué à 12 181 336 euros HT, suite à l'adaptation de son programme et à l'augmentation de sa SDP. Ce montant prend en compte le parking en sous-sol, qui lui est désormais entièrement dédié.

Pour mémoire, la Ville de Bonneuil-sur-Marne compte à ce jour environ 17 670 résidents (INSEE 2018 - Population des ménages 2018).

L'opération « Butte Cotton COSOM » comprend la réalisation de 258 logements. En considérant que le nombre moyen de personnes par ménage est de 2.5 à Bonneuil-sur-Marne (INSEE 2018), l'opération devrait donc générer l'arrivée d'environ 645 habitants, soit moins de 5% de la population résidente communale.

Le complexe sportif aura un rayonnement important, du fait de sa taille et de la qualité des équipements sportifs prévus (mur d'escalade, salle de boxe...). Il devrait attirer des sportifs venus de l'ensemble de la commune, mais aussi des autres villes du département, contrairement aux autres gymnases se trouvant actuellement dans la Ville, au nombre de 5, bénéficiant en grande partie d'une fréquentation de proximité.

De ce fait, la part des habitants du quartier fréquentant le complexe sportif peut être estimée à environ 5% du total de ses usagers (et non pas 30% comme prévu dans le PUP initial, où le gymnase projeté était plus petit, à l'échelle du quartier). L'apport des nouveaux logements peut donc être évalué à environ 5% du coût HT du complexe sportif.

La part du PUP dédiée à la construction du complexe sportif (y compris le parking en sous-sol) est donc de 609 067 euros.

2.3 - Réactualisation de la valorisation du terrain aménagé apporté par la SEMABO

La valorisation du foncier apporté dans le cadre du PUP, après arasement des buttes, viabilisation des lots et aménagement des espaces publics, peut désormais être précisément déterminée.

Sur la base des coûts d'acquisition du foncier et d'une répartition proportionnelle aux trois lots constructibles des coûts de travaux et honoraires, la valorisation du terrain apporté par la SEMABO dans le cadre du PUP est arrêtée à 1 608 051 euros.

VALORISATION DU FONCIER REMIS A LA VILLE		
Foncier Ville (m2)	1620	170 100
Foncier Dépt (m2)	1384	145 320
Frais d'actes	22 367	7 705
Etudes et diagnostics	110 790	38 167
Travaux	1 577 972	543 604
Terrassements buttes 50%	552 095	276 048
Honoraires tech	180 453	62 165
Taux emprise lot ville	237 476	283 133
Conduite d'opération		81 809
TOTAL		1 608 051

2.4 - Total de la participation de la SEMABO

La décomposition de la participation de la SEMABO est donc désormais la suivante :

- Apport foncier : 1 608 051 euros.
- Apport financier : 609 067 euros.

Soit un total de 2 217 118 euros.

Article 3 - Modalités de versement de la participation

L'apport foncier sera constaté par acte notarié dans les trois mois qui suivront la demande de la ville et au plus tard un an après l'obtention du permis de construire du gymnase.

Le versement de la participation financière sera effectué comme suit :

- Pour 50%, durant le second semestre 2024 ;
- Pour 50%, durant le second semestre 2025.

Les autres articles 4 à 12 de la convention du PUP, signée le 27 février 2019, ne sont pas modifiés.

Fait à Bonneuil-sur-Marne, le

En trois exemplaires originaux,

**Pour la Ville de
Bonneuil-sur-Marne,**

Pour l'EPT GPSEA

Pour la SEMABO

PROJET

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

AVENANT N°1

OPÉRATION BUTTES COTTON - COSOM

Conclue en application des articles L.332-11-3, L.332-11-4
et R 332-25-1 à R 332-25-3 du Code de l'Urbanisme

ENTRE LES SOUSSIGNEES,

La Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du VAL-DE-MARNE, ayant son siège social à l'Hôtel de Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE cedex (94381), identifiée au SIREN sous le numéro 219400116, représentée par M, agissant en qualité de Maire-Adjoint, habilité aux termes d'une délibération en date du,

Dénommée ci-après « la Ville de Bonneuil-sur-Marne, la Ville ou la Collectivité »

ET

L'établissement public territorial GRAND PARIS SUD-EST AVENIR, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du VAL-DE-MARNE, ayant son siège social à Europarc, 14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil, identifiée au SIREN sous le numéro, représenté par Monsieur le Président, Laurent CATHALA, habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil de Territoire en date du,

Dénommée ci-après « l'EPT GPSEA, le Territoire ou GPSEA »

ET

La Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT DE LA VILLE DE BONNEUIL-SUR-MARNE, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 686025 euros, dont le siège social est à Bonneuil-sur-Marne (94380) Hôtel de Ville, 7 rue d'Estienne d'Orves, identifiée au SIREN sous le numéro 391077195, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Créteil, représentée par Monsieur Denis ÖZTORUN, agissant en qualité de Président de la SEMABO, habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration en date du

Dénommée ci-après « la SEMABO ou la SEM »

Les trois partenaires étant également ci-après collectivement désignée(s) « les Parties »

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) concernant l'opération Buttes Cotton – COSOM à Bonneuil-sur-Marne a été signée le 27 février 2019 entre la Ville de Bonneuil-sur-Marne, l'EPT GPSEA et la SEMABO. Cette convention avait été préalablement approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville en date du 13 décembre 2018, par délibération du Territoire de GPSEA en date du 5 décembre 2018 et par délibération du Conseil d'Administration de la SEMABO en date 3 octobre 2018.

Elle avait pour objet la prise en charge financière des équipements publics projetés par la Ville de Bonneuil-sur-Marne dans l'opération d'ensemble Butte Cotton-Cosom, sur les parcelles section S n°19 (2151 m2), Q n°260 (1461m2), Q n°191 en partie (407 m2), Q n°273 en partie (110m2), la future S n°334 (3300 m2), S n°321 (7867 m2), la future S n°335 en partie (324m2), DPC (parking et rue communale – (1291 m2), S n°302 (35m2), d'une superficie globale de 16 946 m2. (A VERIFIER).

Par le présent avenant, les Parties ont convenu de modifier la convention de ce PUP. En effet, au vu de l'avancement et de l'évolution programmatique des constructions projetées dans ce PUP, correspondant à des opérations de logements, un gymnase avec un parking en sous-sol, il s'avère nécessaire de :

- réactualiser la programmation des opérations prévues dans ce PUP (logements, gymnase, parking), en prenant en compte leur utilisation future ;
- d'ajuster en conséquence les montants et les clefs de répartition du financement des équipements projetés par la ville (complexe sportif avec parking en sous-sol) ;
- d'actualiser la valorisation du foncier aménagé remis dans le cadre de cette participation ;
- et de préciser les modalités de versement de la participation de la SEMABO.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération de construction définis à l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer dans le cadre d'un PUP.

Le Conseil Municipal de la Ville de Bonneuil-sur-Marne, le Conseil du Territoire de GPSEA et le Conseil d'Administration de la SEMABO ont approuvé cet avenant et autorisé sa signature par délibérations respectives en date du ... , du ... et du

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

L'exposé préalable et les articles 1, 2 et 3 de la convention du PUP, signée le 27 février 2019, sont remplacés par les articles 1, 2 et 3 suivants :

Article 1 – Evolution de la programmation des constructions prévues dans le PUP

Depuis la signature de la convention initiale, la programmation de l'opération d'ensemble «Butte Cotton-COSOM » a évolué et consiste désormais en la réalisation de :

Logements :

- 60 logements locatifs sociaux réalisés par Valophis Habitat, permettant de compenser en partie les démolitions de logements programmées dans le NPRU Quartier Fabien ;
- 47 logements en accession sociale, également réalisés par Valophis Habitat
- 151 logements en accession libre à prix maîtrisé.

Soit un total de 258 logements, au lieu de 280 logements prévus dans la convention initiale du PUP.

Bureaux :

- Environ 520 m² de bureaux destinés à accueillir l'agence de Valophis Habitat en rez-de-chaussée de l'opération des 60 logements locatifs sociaux cités ci-dessus.

Equipement public :

- Un complexe sportif d'une superficie maximale de 4200 m² de SDP (surface de plancher), au lieu de 3200 m² de surface utile prévus initialement dans le PUP.

Cet équipement comporte en sous-sol un parking de 60 places. Dans le PUP initial, il était prévu que ce parking souterrain soit public, ouvert à tous les habitants.

Or, pour des raisons de gestion et de sécurité, il a été décidé de n'autoriser son accès qu'aux usagers du gymnase, et non plus à tous. Il ne s'agit donc plus d'un parking public à part entière, mais d'un parking dédié au complexe sportif.

Article 2 – Evolution de la participation de la SEMABO à la suite de la réactualisation des opérations prévues du PUP

2.1 – Suppression de la participation relative au parking souterrain

Le parking en sous-sol du complexe sportif est désormais réservé aux usagers du complexe sportif. Il n'est plus ouvert à tous les habitants du quartier, comme cela avait prévu dans le PUP initial.

Les parties conviennent donc que la participation de la SEMABO prévue dans le PUP initial pour l'utilisation du parking public par les habitants du quartier, estimée à 1 969 980 euros (soit 80% de l'enveloppe budgétaire du parking, évaluée initialement à 2 345 920 euros), n'a donc plus de raison d'être.

2.2 – Participation financière induite par le complexe sportif

Les parties conviennent de réactualiser la participation financière de la SEMABO au complexe sportif, au vu de l'évolution importante de cet équipement et de la programmation de logements dans l'opération Butte Cotton- COSOM.

Le montant financier du complexe sportif, comprenant le coût de la construction, les honoraires de maîtrise d'œuvre et des divers bureaux d'études (CT, SSI, SPS, OPC...), les frais divers ..., est désormais évalué à 12 181 336 euros HT, suite à l'adaptation de son programme et à l'augmentation de sa SDP. Ce montant prend en compte le parking en sous-sol, qui lui est désormais entièrement dédié.

Pour mémoire, la Ville de Bonneuil-sur-Marne compte à ce jour environ 17 670 résidents (INSEE 2018 - Population des ménages 2018).

L'opération « Butte Cotton COSOM » comprend la réalisation de 258 logements. En considérant que le nombre moyen de personnes par ménage est de 2.5 à Bonneuil-sur-Marne (INSEE 2018), l'opération devrait donc générer l'arrivée d'environ 645 habitants, soit moins de 5% de la population résidente communale.

Le complexe sportif aura un rayonnement important, du fait de sa taille et de la qualité des équipements sportifs prévus (mur d'escalade, salle de boxe...). Il devrait attirer des sportifs venus de l'ensemble de la commune, mais aussi des autres villes du département, contrairement aux autres gymnases se trouvant actuellement dans la Ville, au nombre de 5, bénéficiant en grande partie d'une fréquentation de proximité.

De ce fait, la part des habitants du quartier fréquentant le complexe sportif peut être estimée à environ 5% du total de ses usagers (et non pas 30% comme prévu dans le PUP initial, où le gymnase projeté était plus petit, à l'échelle du quartier). L'apport des nouveaux logements peut donc être évalué à environ 5% du coût HT du complexe sportif.

La part du PUP dédiée à la construction du complexe sportif (y compris le parking en sous-sol) est donc de 609 067 euros.

2.3 - Réactualisation de la valorisation du terrain aménagé apporté par la SEMABO

La valorisation du foncier apporté dans le cadre du PUP, après arasement des buttes, viabilisation des lots et aménagement des espaces publics, peut désormais être précisément déterminée.

Sur la base des coûts d'acquisition du foncier et d'une répartition proportionnelle aux trois lots constructibles des coûts de travaux et honoraires, la valorisation du terrain apporté par la SEMABO dans le cadre du PUP est arrêtée à 1 608 051 euros.

VALORISATION DU FONCIER REMIS A LA VILLE		
Foncier Ville (m2)	1620	170 100
Foncier Dépt (m2)	1384	145 320
Frais d'actes	22 367	7 705
Etudes et diagnostics	110 790	38 167
Travaux	1 577 972	543 604
Terrassements buttes 50%	552 095	276 048
Honoraires tech	180 453	62 165
Taux emprise lot ville	237 476	283 133
Conduite d'opération		81 809
TOTAL		1 608 051

2.4 - Total de la participation de la SEMABO

La décomposition de la participation de la SEMABO est donc désormais la suivante :

- Apport foncier : 1 608 051 euros.
- Apport financier : 609 067 euros.

Soit un total de 2 217 118 euros.

Article 3 - Modalités de versement de la participation

L'apport foncier sera constaté par acte notarié dans les trois mois qui suivront la demande de la ville et au plus tard un an après l'obtention du permis de construire du gymnase.

Le versement de la participation financière sera effectué comme suit :

- Pour 50%, durant le second semestre 2024 ;
- Pour 50%, durant le second semestre 2025.

Les autres articles 4 à 12 de la convention du PUP, signée le 27 février 2019, ne sont pas modifiés.

Fait à Bonneuil-sur-Marne, le

En trois exemplaires originaux,

**Pour la Ville de
Bonneuil-sur-Marne,**

Pour l'EPT GPSEA

Pour la SEMABO

PROJET