

ARRONDISSEMENT

D'EVRY

COMMUNE
DE
CORBEIL-ESSONNES

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES

POINT N° 5.3 A

OBJET : PROJET URBAIN PARTENARIAL (P.U.P.) SUR LE SITE DE MONTCONSEIL – APPROBATION D'UN AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LE SITE DE MONTCONSEIL CONCLUE ENTRE LA COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES ET LA SOCIETE IMMOBILIERE 3F

SEANCE DU 9 NOVEMBRE 2015

L'an deux mille quinze, le 9 du mois de novembre, à 19 h.

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 43
Présents : 41
Votants : 41

Pour : 41
Contre : 0
Abstention : 0

Nous, soussigné, 1^{er} adjoint au maire suppléant de la commune de Corbeil-Essonnes, certifie avoir fait afficher à la porte de la mairie, le compte rendu le 10 novembre 2015.

Le 1^{er} adjoint au maire suppléant,
Signé : J.M. FRITZ

Le conseil municipal de la commune de Corbeil-Essonnes dûment convoqué le 3 novembre 2015 par le 1^{er} adjoint au maire suppléant, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de monsieur Jean-Michel FRITZ, en session ordinaire.

Présents : J.M. FRITZ – N. BAUSIVOIR – F. GARCIA – J.F. BAYLE – E. BRETON – M. BOUIN – D.R. N'GAIBONA – G. DERUEL – V. AYKUT – S. CAPRON – R. CAUDRON – J. MADALENO – D. LAYREAU – T. KEITA – I. NORMAND – S.A. TROVATO – J. BEDU – A. MALITTE – P. VANDENHEEDE – D. DOUCET – A. CARPENTIER – A.M. BERLAND – N. OLSEN – S. KHEDIRI – A. EL YAAKOUBI – S. MACHADO BOALHOSA – A. OUIS – S. DANTU – R. GUILLET – M. ASSOUMANI – A. MARIN – Y. AMER – N. DELENNE – B. PIRIOU – P. PRIGENT – C. DUGAULT – F. MESSAOUI – J. BREZILLON – M.A. BACHELERIE – U. RABATE – F. CHOURFI.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents : J.P. BECHTER – F. SUBHI.

Conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris dans le sein du conseil : A.M. BERLAND ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Transmis en Préfecture
Pour contrôle de Legalité
le 12 NOV. 2015

Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Versailles peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en préfecture du département de l'Essonne ;
- date de sa publicité et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité administrative, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité administrative ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité administrative pendant ce délai.

Le conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.332-11-3, L.332-11-4, et R.332-25-1 à R.332-25-3,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2012 relative à l'approbation d'une convention de projet urbain partenarial (P.U.P.) sur le site de Montconseil,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 février 2013 relative à l'autorisation au maire de signer la convention de reversement de participations financières entre la commune de Corbeil-Essonnes et la communauté d'agglomération Seine-Essonne dans le cadre du P.U.P. Montconseil,

Vu la convention pluriannuelle pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine des quartiers de Montconseil et de la Nacelle de la commune de Corbeil-Essonnes signée le 29 août 2007, et ses différents avenants,

Vu la convention de P.U.P. sur le site de Montconseil conclue le 29 janvier 2013 entre la commune de Corbeil-Essonnes et la société Immobilière 3F,

Vu les avenants de substitution conclus entre la commune de Corbeil-Essonnes, Immobilière 3F et les propriétaires des différents lots pour le paiement des participations financières, intervenus en application de l'article 7 de la convention de P.U.P. du 29 janvier 2013,

Considérant que la mise en œuvre du projet urbain partenarial (P.U.P.) permet de faire prendre en charge par le(s) propriétaire(s), le(s) aménageur(s), le(s) constructeur(s), la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme nécessaires aux opérations d'aménagement et de construction projetées sur ce périmètre,

Considérant qu'une convention de P.U.P. a été signée entre la commune de Corbeil-Essonnes et la société Immobilière 3F sur le site de Montconseil afin notamment de déterminer les participations financières dues par les constructeurs dans le cadre de la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure,

Considérant que le coût total des équipements publics nécessaires au projet était initialement estimé à 10 382 625 € H.T. pour les équipements d'infrastructure et 11 000 000 € H.T. pour les équipements de superstructure, et que le montant global des participations à percevoir dans le cadre du présent projet de convention était de 2 760 568 €,

Considérant que le coût d'investissement évalué de certains équipements d'infrastructure prévus dans la convention est en diminution par rapport à l'estimation initiale, à savoir :

- la création de la placette commerciale,
- la création du parc urbain,
- la création de bassins de rétention des eaux pluviales enterrés en les substituant partiellement par des bassins de surface,
- la requalification des voiries René-Pierre et Pierre-Brossolette,

Considérant que le montant global des équipements d'infrastructure est désormais fixé à 8 746 000 € H.T.,

Considérant qu'il convient dès lors de modifier les montants des participations financières des constructeurs par voie d'avenant de la manière suivante :

Transmis en Préfecture
Pour contrôle de Legalité
le12 NOV. 2015.....

coût équipements publics nécessaires au projet	5 757 600 € H.T.
participation au m ² commerce	90 €
participation au m ² logement locatif social	144 €
participation au m ² logement en accession social	180 €
participation au m ² logement privé (hors lots sous maîtrise d'ouvrage Foncière Logement)	224 €

	Nombre de logements potentiels	Surface de plancher en m ²	Participation en € au m ²	P.U.P. (en €)	Date estimée de délivrance de PC
F	49	4 183	224	936 992	T1.2017
G3	50	4 260	224	954 240	S2.2014
w1	16	1 343	224	300 832	S2.2014
H2	30	2 511	224	562 464	S2.2014
H3	28	2 417	224	541 408	S2.2014
G1c	2	169	224	37 856	S2.2013
Total commune	175	14 883		3 333 792	
Q2 et R	65	4 906	144	706 464	T1.2013
w2	16	1 343	224	300 832	S2.2014
J	33	2 835	224	635 040	T2.2013
M	28	1 919	180	345 420	T1.2013
G1a	18	1 524	224	341 376	S2.2013
Sous total LOGT	160	12 527		2 329 132	
Commerces		1 435	90	129 150	T1.2013
Sous total I3F		13 962		2 458 282	
C*	51	4 337			S2.2013
N*	27	2 268			S2.2013
Total I3F	238	20 567		2 458 282	
G1 b	13	1 129	224	252 896	S2.2013
Total Opievoy	13	1 129		252 896	
Total site ⁽¹⁾	348	29 974		6 044 970	
Total site	426	36 579			

* Lots Foncière Logement

⁽¹⁾ Hors lots sous maîtrise d'ouvrage Foncière Logement

Considérant que le montant global des participations à percevoir dans le cadre du projet d'avenant à la convention est désormais de 2 458 282 €,

Considérant par conséquent que la commune de Corbeil-Essonnes reversera à Immobilière 3F ainsi qu'aux propriétaires, aménageurs, ou constructeurs en application des avenants de substitution intervenus, la différence entre les montants de participations financières d'ores et déjà acquittés en application de la convention de P.U.P. initiale, et les montants de participations financières nouvellement fixés par l'avenant faisant l'objet de la présente délibération,

Considérant qu'il est proposé au conseil municipal d'approuver l'avenant n° 1 à la convention de P.U.P. entre la commune de Corbeil-Essonnes et la société Immobilière 3F et d'autoriser monsieur le

transmis en Préfecture
Pour contrôle de Legalité
le 12 NOV. 2015

AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LE SITE DE MONTCONSEIL

ENTRE

La Société Immobilière 3F, Société Anonyme d'H.L.M, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro B 552 141 533, ayant son siège social 159, rue Nationale – 75013 PARIS, représentée par Monsieur Yves LAFFOUCRIERE, en qualité de Directeur Général autorisé à l'effet des présentes en vertu.....

ET

La Commune de Corbeil-Essonnes, représentée par son maire, Monsieur Jean-Pierre BECHTER, maire, agissant au nom et pour le compte de ladite commune en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 9 novembre 2015, affichée et visée en préfecture le

PREAMBULE

Par délibération en date du 21 décembre 2012, le conseil municipal a approuvé la signature d'une convention de projet urbain partenarial (P.U.P.) entre la commune de Corbeil-Essonnes et la Société Immobilière 3F sur le site de Montconseil.

Cette convention, signée par les parties le 29 janvier 2013, a pour objet de faire prendre en charge par le(s) propriétaire(s), le(s) aménageur(s), le(s) constructeur(s), la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme nécessaires aux opérations d'aménagement et de construction projetées sur un périmètre déterminé.

Le coût d'investissement évalué de certains équipements d'infrastructure prévus dans la convention est en diminution par rapport à l'estimation initiale, à savoir :

- la création de la placette commerciale ;
- la création du parc urbain ;
- la création de bassins de rétention des eaux pluviales enterrés en les substituant partiellement par des bassins de surface ;
- la requalification des voiries René-Pierre et Pierre-Brossolette.

Il convient dès lors de conclure un avenant n° 1 à ladite convention afin de mettre à jour les coûts des équipements d'infrastructure et en conséquence les montants des participations financières à la charge des propriétaires, aménageurs, ou constructeurs.

12 NOV 2015

Transmis en Préfecture

Avenant n° 1 à la convention de P.U.P. sur le site de Montconseil

Page 1
Pour contrôle de légalité

le 12 NOV. 2015

EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATIONS DES ARTICLES 3, 4 ET 5 DE LA CONVENTION DE P.U.P. SUR LE SITE DE MONTCONSEIL

L'article 3 « Equipements » est désormais rédigé comme suit :

« Article 3 – Equipements »

La Commune de Corbeil-Essonnes s'engage à réaliser ou faire réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste est fixée ci-après ainsi que les estimations globales :

Equipements d'infrastructure :

- *Requalification des voiries René-Pierre et Pierre-Brossolette, y compris réseaux et places de stationnement afférents ;*
- *Création de la rue Lecuyer ;*
- *Pose des revêtements définitifs, reprise et adaptation des réseaux sur les voiries Allende et Dunant, pour leur partie située dans la zone urbaine sensible ;*
- *Création d'une voie transversale bus ;*
- *Création de bassins de rétention des eaux pluviales enterrés et de bassins de surface ;*
- *Aménagement d'un parvis devant les écoles Eluard-La Source et d'une voie desservant l'école estimé ;*
- *Intervention sur les réseaux d'eau potable et France télécom ;*
- *Création d'une placette commerciale ;*
- *Création d'un parc urbain avec bassins de rétention et stationnements au bénéfice de la population du quartier.*

Soit un coût total estimé à 8 746 000 euros hors taxes.

Equipements de superstructure

- *reconstruction du groupe scolaire Langevin de 20 classes pour un montant de 11 000 000 euros hors taxes, hors frais d'études et d'acquisition foncière*

Soit un coût total estimé à 11 000 000 euros hors taxes.

Le récapitulatif du coût des équipements concernés et le bilan d'aménagement afférent toutes recettes confondues figurent en annexe 3 à la présente convention. ».

Transmis en Préfecture
Pour contrôle de Legalité
le12/ NOV. 2015.....

L'article 4 « Programmation » est désormais rédigé comme suit :

« Article 4 – Programmation »

Dans le cadre du nouveau projet de rénovation urbaine sur le site de Montconseil, la Commune de Corbeil-Essonnes a validé pour le présent PUP le programme de construction suivant :

- 28 319 m² de surface de plancher de logements « libres » (21 714 m² hors lots de la foncière Logement) ;
- 6825 m² de surface de plancher de logements aidés (en location et accession) ;
- 3 200 m² de surface de plancher de services et équipement (maison de santé pluridisciplinaire 400 m² et commissariat 2 800 m²) ;
- 1435 m² de surface de plancher de commerces ;

soit une surface de plancher de 35 144 m² maximale pour le logement (28 539 m² hors lot de la foncière Logement) et une surface de plancher globale maximale de 36 579 m² (29 974 m² hors lots de la foncière Logement), auxquels s'ajoutent le commissariat, la maison de santé pluridisciplinaire et les équipements publics d'infrastructure d'accompagnement et de superstructure.

Le programme relevant de la société Immobilière 3F et de la commune dans le périmètre du P.U.P. du site Montconseil et les participations afférentes sont les suivants.

coût équipements publics nécessaires au projet	5 757 600 € H.T.
participation au m ² commerce	90 €
participation au m ² logement locatif social	144 €
participation au m ² logement en accession social	180 €
participation au m ² logement privé (hors lots sous maîtrise d'ouvrage Foncière Logement)	224 €

Etant précisé que sera exclusivement pris en considération la surface de plancher définis par les articles L.112-1 et R.112-2 du code de l'urbanisme pour déterminer le montant de la participation au coût des équipements publics par les constructeurs au titre du présent P.U.P.

Il ne sera pas fait application des articles L.331-10 et R.331-7 du code de l'urbanisme relatifs aux règles de détermination de l'assiette de la taxe d'aménagement.

	Nombre de logements potentiels	Surface de plancher en m ²	Participation en € au m ²	P.U.P. (en €)	Date estimée de délivrance de PC
F	49	4 183	224	936 992	T1.2017
G3	50	4 260	224	954 240	S2.2017
w1	16	1 343	224	300 832	S2.2018
H2	30	2 511	224	562 464	S2.2017
H3	28	2 417	224	541 408	S2.2017
G1c	2	169	224	37 856	S2.2016
Total commune	175	14 883		3 333 792	

Q2 et R	65	4 906	144	706 464	T1.2013
w2	16	1 343	224	300 832	S2.2017
J	33	2 835	224	635 040	T2.2017
M	28	1 919	180	345 420	T1.2014
G1a	18	1 524	224	341 376	S2.2017
Sous total LOGT	160	12 527		2 329 132	
Commerces		1 435	90	129 150	T1.2013
Sous total I3F		13 962		2 458 282	
C*	51	4 337			S2.2016
N*	27	2 268			S2.2016
Total I3F	238	20 567		2 458 282	
G1 b	13	1 129	224	252 896	S2.2017
Total Opievoy	13	1 129		252 896	
Total site (1)	348	29 974		6 044 970	
Total site	426	36 579			

* Lots Foncière Logement

⁽¹⁾ Hors lots sous maîtrise d'ouvrage Foncière Logement »

L'article 5-3 « Répartition de la participation » est désormais rédigé comme suit :

« Article 5-3 – Répartition de la participation »

Répartition de la participation selon les destinations des bâtiments projetés :

224 €/m² surface de plancher logement en accession ;
180 €/m² surface de plancher logement en accession sociale ;
144 €/m² surface de plancher logement en locatif social ;
90 €/m² surface de plancher commerces ;
0 €/m² surface de plancher MSP, commissariat et lots Foncière Logement.

Répartition de la participation entre propriétaires fonciers :

Recettes P.U.P. estimées à : 6 044 970 €

La répartition est faite selon les droits à construire détenus par chacun des propriétaires.

Les surfaces de plancher concernées sont données ci-dessous :

- surface de plancher logement en accession cédée par la ville : 14 883 m² ;
- surface de plancher logement en accession cédée par Immobilière 3F : 5 702 m² ;
- surface de plancher logement en accession cédée par l'Opievoy : 1 129 m² ;
- surface de plancher logement en accession sociale cédée par Immobilière 3F : 1 919 m² ;
- surface de plancher logement en locatif social réalisée par Immobilière 3F : 4 906 m² ;
- surface de plancher commerces réalisée par Immobilière 3F : 1 435 m².

Les recettes P.U.P. afférentes sont les suivantes :

- logements en accession cédés par la commune : 3 333 792 euros ;
- logements en accession cédés par Immobilière 3F : 1 277 248 euros ;
- logements en accession cédés par l'Opievoy : 252 896 euros ;
- logements en accession sociale cédés par Immobilière 3F : 345 420 euros ;
- logements en locatif social réalisés par Immobilière 3F : 706 464 euros ;
- commerces réalisés par Immobilière 3F : 129 150 euros.

Pour les terrains Commune, la part de la recette P.U.P. est estimée à **3 333 792 €** ;

Pour les terrains Immobilière 3F, la part de la recette P.U.P. est estimée à **2 458 282 €** ;

Pour le terrain Opievoy, la part de la recette P.U.P. est estimée à **252 896 €**.

ARTICLE 2 – MODIFICATIONS D'UNE ANNEXE

L'annexe 3 « Recettes prévisionnelles du P.U.P. et bilan d'aménagement » est substituée au document constituant l'annexe 3 d'origine.

ARTICLE 3 – REITERATION

A l'exception des dispositions contractuelles et de l'annexe 3, objet des modifications prévues par les articles 1 et 2 du présent avenant, les dispositions et les annexes de la convention de projet urbain partenarial sur le site de Montconseil demeurent inchangées et continuent de recevoir entière application.

ARTICLE 4 – INCORPORATION DE L'AVENANT ET CARACTERE EXECUTOIRE

Le présent avenant sera annexé à la convention de projet urbain partenarial sur le site de Montconseil conclue entre la commune de Corbeil-Essonnes et la société Immobilière 3F.

Le présent avenant à la convention est exécutoire à compter de la notification à la société Immobilière 3F du présent acte signé par les parties.

Fait à Corbeil-Essonnes, le

En 5 exemplaires originaux.

Pour la Société Immobilière 3F

Pour la Commune de Corbeil-Essonnes

Le Directeur Général

Le Maire

Monsieur Yves LAFFOUCRIERE

Monsieur Jean-Pierre BECHTER

Annexe 3 - Recettes prévisionnelles du P.U.P. et bilan d'aménagement

Depenses P.U.P.	Coût réel	Base de calcul P.U.P.	Montant recettes P.U.P.
Foncier	709 k€	/	/
Mise en état des terrains, aléas	609,4 k€	/	/
Reconstitution du terrain Multisports	200 k€	/	/
Démolition groupe scolaire Langevin	2,1 M€	/	/
Groupe scolaire Langevin : divers étude	2 M€	/	/
Aménagements, gestion des eaux pluviales	9,5M€	8,75 M€	2,19 M€
Equipement Participation : 7 classes	11 M€	11 M€	3,85 M€
TOTAL	26,11 M€	19,75 M€	6,04 M€

BILAN D'AMENAGEMENT		
Dépenses :	26,11 M€	
Foncier, mise en état des terrains, aménagement, équipement		
Recettes :	20,3 M€	
ANRU	6,6 M€	32 %
Autres subventions	1,13 M€	6 %
P.U.P.	6,04 M€	29 %
Recettes foncières	2,9 M€	14 %
(vente terrains commune à 200€/m ²)		12 %
PAE Hôpital	2,4 M€	
Reste à charge commune et C.A.S.E.	7,04 M€	27 %

Transmis en Préfecture
 Pour contrôle de Legalité
 le12/NOV. 2015.....