REPUBLIQUE FRANCAISE

LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 12 novembre 2015

****

L'an deux mille quinze, le 12 novembre à 20h30,

Les membres composant le Conseil municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 6 novembre 2015, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Daniel Breuiller, Maire.

Monsieur Aboubacar Diaby ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance qu'il accepte, conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales.

Nombre de membres composant le Conseil municipal
En Exercice.....35
Présents à la séance.....26
Représentés.....8
Excusés.....1
Absents.....

Délibération 2015DEL175

Approbation d'une convention-type de participation des constructeurs au coût d'équipement de la ZAC « Voltaire-Chaperon Vert »

MEMBRES PRESENTS :

Daniel Breuiller **Maire**, Christian Métairie, Max Staat, Carine Delahaie, Lucie Dauvergne, Amigo Yonkeu, Anne Rajchman, Jean-Michel Arberet, Juliette Mant, Sophie Lericq, Sylvie Sapoval **Adjoint(e)s**, Christiane Ransay, Francine Ketfi, Antoine Pelhuche, Kamel Rouabhi, François Doucet, Olivier Nadiras, Delphine Lavogade, Ludovic Sot, Kévin Védie, Dominique Jacquin, Eric Martin, Denis Truffaut, Nina Smarandi, Aboubacar Diaby, Alain Chaumet **Conseiller(ère)s municipaux(ales)**, lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales,

MEMBRES REPRESENTES :

Anne-Marie Gilger	Par Daniel Breuiller
Constance Blanchard	Par Juliette Mant
Maryvonne Rocheteau	Par Jean Michel Arberet
Philippe Mauguin	Par Ludovic Sot
Simon Burkovic	Par Lucie Dauvergne
Karim Baouz	Par Dominique Jacquin
Hélène Peccolo	Par Antoine Pelhuche
Catherine Klintoé	Par Christiane Ransay

MEMBRE EXCUSE :

Sarah Ganne-Levy.

MEMBRES ABSENTS :

AFFICHE LE COMPTE RENDU
le : .....

Parvenue en Préfecture
le : 18.11.2015

Notifié
.....
.....
.....

Affiché le .....

MAIRIE D'ARCUEIL 4 (Val de Marne)

Pour l'Adjoint au Maire empêché
Fanny JOYEAU
Attachée

****

MAIRIE Arcueil

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 NOVEMBRE 2015

Objet : Approbation d'une convention-type de participation des constructeurs au coût d'équipement de la ZAC « Voltaire-Chaperon Vert »

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 311-4,

Vu la circulaire UHC/DU/16 n° 2001-56 du 27 juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi SRU,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007 et modifié en dernier lieu le 3 octobre 2013,

Vu la délibération du Conseil municipal du 1er février 1999 engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire dite C.R.U. et décidant d'en confier la concession à la Sadev 94,

Vu la délibération du Conseil municipal du 9 novembre 2006 créant la Zone d'Aménagement Concertée « Voltaire – Chaperon Vert »,

Vu la délibération du Conseil municipal du 29 mars 2007, autorisant le Maire à signer l'avenant N° 6 à la C.R.U. y intégrant la ZAC « Voltaire – Chaperon Vert » et en concédant l'aménagement à la SADEV 94 pour la réalisation du projet de renouvellement urbain,

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC dite « Voltaire – Chaperon Vert », ainsi que le programme d'équipements publics de la ZAC,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2014DEL123 du 9 octobre 2014 relative à l'approbation de la convention type de participation des constructeurs au coût d'équipement de la ZAC « Voltaire-Chaperon Vert »,

Vu la délibération du Conseil municipal du 12 novembre 2015, établissant un taux de 5% pour la part communale de la taxe d'aménagement sur tout le territoire de la commune,

Vu le projet de convention-type ci-annexé,

Considérant que le périmètre de la ZAC « Voltaire – Chaperon vert » a été défini au-delà du périmètre strictement opérationnel du Chaperon Vert, et intègre des terrains n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone,

Considérant que sur ces terrains, des autorisations d'urbanisme sont susceptibles d'être demandées et qu'il convient donc de déterminer les modalités de participation au coût des équipements pour ces projets,

Considérant qu'il y a lieu d'établir une convention de la participation au coût des équipements basée sur le taux de taxe d'aménagement applicable pour les mêmes constructions sur le territoire de la commune,

Après en avoir délibéré,

Par 31 voix pour,
3 voix contre, (E. Martin, D. Truffaut, N. Smarandi)
0 abstention,

Article 1 : Annule et remplace la délibération du Conseil municipal n°2014DEL123 du 9 octobre 2014.

Article 2 : Approuve le projet de convention type déterminant les modalités de participation financières des constructeurs au coût d'équipement de la ZAC « Voltaire – Chaperon Vert » pour des projets créateurs de surface de plancher.

Article 3 : Fixe à 39.75 € par m² de surface plancher autorisé par le permis de construire ou la déclaration préalable, le montant de la participation due par le Constructeur, qui sera versé à l'aménageur de la ZAC, SADEV 94.

Article 4 : Dit qu'un abattement de 50% est appliqué sur les cent premiers m² des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale.

Article 5 : Dit que les mêmes exonérations que celles prévues dans le régime de la taxe d'aménagement seront appliquées ainsi qu'une exonération partielle supplémentaire à la hauteur de 50 % de leur surface pour les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors PLAI.

Article 6 : Autorise Monsieur le Maire ou son adjoint(e) ou conseiller (ère) municipal(e) délégué(e) à signer ladite convention avec chacun des constructeurs et tous actes afférents.

Article 7: Les litiges concernant cette délibération doivent être portés devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois après son affichage ou sa notification.

Article 8 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet, Préfecture du Val de Marne,
- Monsieur le Directeur général de SADEV 94,
- Madame la Trésorière principale du Nord Val de Bièvre.

Arcueil, le 12 novembre 2015
Le Maire

MAIRIE D'ARCUEIL (Val de Marne)

Pour le Maire et par délégation
Max STAAT
Adjoint au Maire

Ville d'Arcueil

Annexé à
La Délibération du 2015 DEL 175
Conseil Municipal
d'Arcueil du
12 novembre 2015
Déposé en
Préfecture le
19 novembre 2015

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

VOLTAIRE – CHAPERON VERT

CONVENTION A SOUSCRIRE
ENTRE
LA VILLE
ET
SCCV ARCUEIL AVENUE LENINE

DETERMINANT LES MODALITES DE PARTICIPATION FINANCIERE DU CONSTRUCTEUR AU COUT D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ZAC VOLTAIRE – CHAPERON VERT

CONVENTION RELATIVE AUX MODALITES DE PARTICIPATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SCCV ARCUEIL AVENUE LENINE AU COUT D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ENTRE :

La Ville d'Arcueil, représentée par le Maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du 12 novembre 2015

désignée par « La Ville »

ET:

La Société dénommée SCCV ARCUEIL AVENUE LENINE, au capital de 1000 €uros, dont le siège social est situé 19 rue Paul Valéry - 77600 BUSSY SAINT GEORGES, représentée par Monsieur Ilé SAVESKI, président de la société Axone PROMOTION, agissant au nom et comme gérant de ladite Société, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération des associés en date du 5 juin 2015.

Ci-après dénommée « la société » ou « le constructeur »

De deuxième part,

ET EN QUALITE D'INTERVENANT :

SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE - SADEV 94 – société anonyme d'économie mixte, dont le siège social est à VINCENNES (Val-de-Marne) 31, rue Anatole France, identifiée sous le numéro SIREN 341 214 971 RCS CRETEIL.
Représentée par M. Jean-Pierre NOURRISSON, en sa qualité de Directeur Général de ladite société, nommé dans ses fonctions par une délibération du conseil d'administration en date du 29 avril 2009,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1.1. Création et réalisation de la ZAC du Chaperon Vert

- **Concertation Préalable**

Par délibération du Conseil Municipal d'ARCUEIL numéro 2006/54 en date du 18 mai 2006, il a été décidé de mettre à l'étude un projet de zone d'aménagement concertée dans le secteur de la Vache Noire à ARCUEIL et de lancer une concertation avec la population.

Par délibération du Conseil Municipal d'ARCUEIL numéro 2006/177 en date du 9 novembre 2006, reçue en Sous-préfecture le 23 novembre 2006, il a été notamment décidé de clore la concertation préalable à la création de la ZAC de la Vache Noire.

- **Création de la ZAC**

Par délibération du Conseil Municipal d'ARCUEIL numéro 2006/178 en date du 9 novembre 2006, reçue en Sous-préfecture le 23 novembre 2006, il a été également décidé de créer la ZAC dite « VOLTAIRE – CHAPERON VERT ».

1.2. Convention d'aménagement et de restructuration

- **Convention d'aménagement initiale de la ZAC DE LA VACHE NOIRE et de la ZAC des portes d'ARCUEIL avec la SEMASEP**

La Ville d'ARCUEIL a confié à la SEMASEP la concession de la ZAC de la Vache Noire par délibération du 29 juin 1987 reçue en Sous Préfecture le 8 juillet 1987.

Le Traité de concession entre la Ville d'ARCUEIL et la SEMASEP a été signé le 6 avril 1988.

Ce Traité de concession a été modifié par un avenant numéro 1 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 1995 reçue en Sous-préfecture le 10 mai 1995.

Ainsi que par un avenant numéro 2 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juin 1996 reçue en Sous Préfecture le 23 décembre 1996.

- **Cession du contrat de concession par la SEMASEP à SADEV**

La SEMASEP et la Sté SADEV 94 se sont rapprochées pour envisager la cession par la SEMASEP au profit de la Sté SADEV 94 du contrat de concession l'unissant à la Ville d'Arcueil ; le Conseil Municipal de la Ville d'Arcueil a, par délibération en date du 31 janvier 2000, donné son accord à cette cession du contrat, et autorisé le Maire à signer l'avenant n°3 au Traité de concession.

Cet avenant n°3 a été signé le 2 mai 2000 conformément à l'article 30 du Cahier des Charges de Concession conclu entre la Ville et la SEMASEP et ayant pour objet de fixer les modalités de cette cession.

- **Convention de Restructuration Urbaine entre la Ville d'Arcueil et SADEV 94**

La SADEV 94 est concessionnaire, pour le compte de la Ville d'ARCUEIL, de l'opération d'aménagement de restructuration urbaine dite "du Quartier de la Vache Noire" par l'effet d'une Convention de Concession d'Aménagement.

Cette Convention a été autorisée par délibération du Conseil Municipal de la Ville d'ARCUEIL en date du 1er février 1999 reçue en Sous-préfecture le 5 février 1999 et devenue exécutoire le 22 avril 1999.

En partenariat avec l'Etat, la Région Ile de France et le Département du Val de Marne, la Ville d'ARCUEIL a décidé de faire du quartier concerné le principal pôle de développement urbain, économique, social, environnemental et culturel de la Commune.

Après une année d'études et une consultation soutenue de la population, le projet urbain envisagé a été accueilli favorablement par une majorité d'ARCUEILLAIS consultés le 5 décembre 1999.

Par délibération du conseil municipal de la Ville d'ARCUEIL en date du 28 février 2000 déposée en sous Préfecture le 9 mars 2000, il a été décidé de modifier la Convention de Concession de Restructuration Urbaine aux termes d'un avenant n° 1.

Par suite des nouveaux avenants ont été régularisés :

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville d'ARCUEIL en date du 4 mai 2000 déposée en sous Préfecture le 9 mai 2000, il a été décidé de modifier la Convention de Restructuration aux termes d'un avenant n° 2.

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville d'ARCUEIL en date du 26 février 2001 déposée en sous Préfecture le 8 mars 2001, il a été décidé de modifier la Convention de Restructuration aux termes d'un avenant n° 3.

Par délibération du conseil municipal de la Ville d'ARCUEIL en date du 28 mars 2002 déposée en Sous-Préfecture le 5 avril 2002, il a été décidé de modifier la Convention de Restructuration aux termes d'un avenant n° 4.

Par délibération du Conseil municipal de la Ville d'ARCUEIL numéro 2006/53 en date du 18 mai 2006, il a été décidé de modifier la Convention de Restructuration aux termes d'un avenant n° 5.

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville d'ARCUEIL en date du 9 novembre 2006, il a été décidé de modifier la Convention de Restructuration aux termes d'un avenant numéro 6 (extension du périmètre de la ZAC de la VACHE NOIRE au secteur Voltaire-Chaperon Vert).

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville d'ARCUEIL en date du 30 avril 2009, il a été décidé de modifier la Convention de Restructuration aux termes d'un avenant numéro 7 (modification de la participation financière de la ville).

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville d'ARCUEIL en date du 15 janvier 2015, il a été décidé de modifier la Convention de Restructuration aux termes d'un avenant numéro 8 (prorogation du délai de la convention, augmentation de la participation de la ville d'ARCUEIL).

1.3. Declaration d'utilite publique

- **Enquête publique**

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville d'ARCUEIL en date du 11 décembre 2008, il a été sollicité le lancement d'une procédure d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sur la ZAC "Voltaire – Chaperon Vert".

Par arrêté prefectoral n°2009 / 349 du 5 février 2009, le Préfet du Val de Marne a prescrit l'ouverture

d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet.

- **Délibération du Conseil Municipal sollicitant la DUP**

Par délibération numéro 2009/DEL 161 en date du 10 décembre 2009, le Conseil Municipal d'Arcueil a exposé les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération et sollicité le Préfet du Val de Marne qu'il déclare l'utilité publique l'opération d'aménagement de la Z.A.C du Chaperon Vert.

- **Arrêté de déclaration d'utilité publique**

Par arrêté numéro 2010/4438 en date du 22 mars 2010, Monsieur le Préfet du Val de Marne a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC "Voltaire – Chaperon Vert" et a autorisé les acquisitions nécessaires à la réalisation dudit projet.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir, en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, les conditions selon lesquelles le Constructeur participera au financement des équipements publics de la ZAC du Chaperon Vert à Arcueil.

Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de demande de permis de construire le programme désigné à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU TERRAIN A CONSTRUIRE

Le terrain sur lequel la construction doit être édifiée est ainsi désigné :

- Ville d'Arcueil (94110)
- Secteur du PLU : UC
- Parcelle cadastrée section D n° 33-35-108-109

ARTICLE 3 – PROGRAMME DE CONSTRUCTION A REALISER PAR LE CONSTRUCTEUR

Le Constructeur souhaite réaliser ou faire réaliser sur le terrain désigné à l'article 2, un ensemble immobilier de **5029 m² de surface de plancher**, comprenant la construction d'un immeuble à usage de logements en accession (50), de logements sociaux (17) et de commerces/ activités de 5 à 8 étages sur rez-de-chaussée et d'un parc de stationnement sur deux niveaux de sous-sol.

ARTICLE 4 – MONTANT DE LA PARTICIPATION

Le montant de la participation due par le Constructeur a été établi en référence à la délibération du conseil municipal d'Arcueil en date du 12 novembre 2015. Ce montant a été calculé sur la base du coût des équipements réalisés ou à venir dans la ZAC répondant aux besoins des habitants, eu égard à la localisation de leur propriété au sein du périmètre de ZAC et de l'utilité rélle retirée de ces équipements.

Il est ici précisé que le coût des équipements publics comprend :

- Le coût des travaux ;
- Les honoraires des maîtres d'œuvre.

En l'espèce, la participation à verser dans le cadre de cette convention concourt à la réalisation des équipements suivants :

- Rue Voltaire (travaux de réaménagement de la voirie)
- Equipement socio-culturel
- City stade

Le montant de la participation due par les constructeurs est ainsi fixé à **39,75 € par m² de surface de plancher**, quelle que soit l'affectation des constructions réalisées dans le cadre de cette convention.

Un abattement de 50% est appliqué sur les cent premiers m² des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale.

Les même exonérations que celles prévues dans le régime de la taxe d'aménagement seront appliquées ainsi qu'une exonération partielle supplémentaire à la hauteur de 50 % de leur surface pour les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors PLAI.

Au regard de la destination de la construction ainsi que du projet immobilier objet de la demande de permis de construire décrit à l'article 3 ci-avant, le montant de la participation due par le Constructeur s'élève à la somme de **93 373 €**

ARTICLE 5 – VARIATION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION

Dans le cas où le permis de construire délivré ainsi que les éventuels permis de construire modificatifs délivrés ultérieurement autoriseraient la réalisation d'un nombre de m² de surface de plancher différent de celui mentionné à l'article 3 ci-avant, les parties conviennent que le montant de la participation du Constructeur sera ajusté suivant la surface de plancher effectivement autorisée par lesdits permis.

Si elle devait intervenir, la modification du montant de la participation du Constructeur ferait l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 6 – MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

6-1. La participation fixée à l'article 4 ci avant sera versée en numéraire par le Constructeur directement à l'Aménageur.

6-2. Il est expressément convenu que la participation définie à l'article 2 ci-avant sera versée par le Constructeur à SADEV 94 par appels de fonds de la part de cette dernière, aux échéances suivantes:

- 40 % à l'obtention du permis de construire purgé de tout recours des tiers,
- 50 % dans les huit jours suivant la déclaration d'ouverture de chantier,
- 10 % dans les huit jours suivant la déclaration d'achèvement des travaux.

6.3 - 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 SADEV 94, laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

ARTICLE 7 – TRANSFERT DU PERMIS – MUTATION

Dès lors que le terrain désigné à l'article 2 et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrat conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes, contrats ou transfert.

Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTCILE 8 – CONDITIONS SUSPENSIVES

L'exécution de la présente convention est conditionnée par :

1) l'obtention par le CONSTRUCTEUR d'un permis de construire pour un ensemble immobilier d'une surface hors œuvre nette globale de 5029 m² de surface de plancher,

   A cet effet, le CONSTRUCTEUR déposera une demande de permis de construire pour un programme conforme à celui décrit à l'article 3 ci-avant.

   Il s'oblige en outre à afficher le permis de construire dans un délai de 8 jours à compter de l'obtention.

2) l'expiration des délais de recours contentieux en annulation contre le permis de construire susvisé et absence dans ces délais de tout recours en annulation.

   Ces conditions sont spécifiées au seul profit du Constructeur.

ARTCILE 9 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile:

- Pour la Ville d'Arcueil En mairie, 10 avenue Paul Doumer, 94110 ARCUEIL

- Pour le Constructeur En son siège: 19 rue Paul Valéry - 77600 BUSSY SAINT GEORGES

ARTCILE 10 – LITIGES

Les litiges liés à l'exécution des présentes seront portés devant le Tribunal Administratif de Melun, juridiction de laquelle ressort la Commune d'Arcueil.

ARTICLE 11– EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire qui sera déposée par le Constructeur ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si, par impossible, une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité ou de nullité, la constatation de ladite illégalité ou nullité n'emporterait pas celle des autres stipulations aux présentes.

Fait à Arcueil, le 15 MARS 2016
En trois exemplaires originaux

MAIRIE D'ARCUEIL (Val de Marne)

Pour le Maire et par délégation
Max STAAT
Adjoint au Maire