

**PROTOCOLE GENERAL
RELATIF AU PROJET D'ENSEMBLE
DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER
SECTEUR « LES LILAS »
SUR LA COMMUNE DE LA FRETTE-SUR-SEINE**

ENTRE :

LA COMMUNE DE LA FRETTE-SUR-SEINE, représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité en mairie, 55, Quai de Seine à LA FRETTE SUR SEINE (95530),

Ci-après « **LA COMMUNE** »,

ET :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE (EPFIF), établissement public créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié, immatriculé au RCS de Paris sous le numéro 495 120 008, représenté par son Directeur Général, domicilié en cette qualité au siège de l'établissement, 4-14 rue Ferrus à PARIS (75014),

Ci-après « **L'EPFIF** »

ET :

DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER (DBI), SAS au capital de 30 000 000 €, immatriculée au RCS de Metz sous le numéro 353 708 746, représentée par son Président, domicilié en cette qualité au siège de la société, 17 rue Venizélos à MONTIGNY-LES-METZ (57950)

Ci-après « **LE PROMOTEUR** » ou « **DBI** » ou « **L'OPÉRATEUR** »

ET :

1001 VIES HABITAT, Société Anonyme d'Habitations à loyer modéré au capital de 29.070.000,00 €, dont le siège est à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015), Carré Suffren 31-35 rue de la Fédération, identifiée au SIREN sous le numéro 572015451 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après « **LE BAILLEUR SOCIAL** » ou « **1001 VIES HABITAT** »

Dûment habilités aux présentes à raison des actes ou délibérations ci-annexées (**annexe 1**).

Ensemble, **LES PARTIES**,

Etant ici précisé que les PARTIES s'entendent dans le cadre des présentes sur les définitions qui suivent.

Définitions

Secteur LES LILAS	Ensemble foncier composé des parcelles section AK n°1-5, 7, 13, 226-227, 229, 259-261, pour une superficie de 28 672 m ² environ et constituant l'assiette foncière du PROJET D'ENSEMBLE et plus amplement décrit au Préambule (point 3).
CAHIER DES CHARGES	Règlement de Consultation - Cahier des charges de la consultation promoteurs organisée par la COMMUNE en partenariat avec l'EPFIF sur le secteur LES LILAS, annexée aux présentes
PROJET D'ENSEMBLE	Projet conçu par l'OPERATEUR et retenu par la COMMUNE dans le cadre de la consultation promoteurs organisée par la COMMUNE en partenariat avec l'EPFIF sur le secteur LES LILAS, comprenant les bâtiments de logements en accession, les logements locatifs sociaux, la résidence services séniors, les aménagements paysagers, ainsi que la base nautique et son quai
PROJET DU BAILLEUR SOCIAL	Projet conçu par LE PROMOTEUR et réalisé par LE BAILLEUR SOCIAL issu du projet retenu par la COMMUNE dans le cadre de la consultation promoteurs organisée par la COMMUNE en partenariat avec l'EPFIF sur le secteur LES LILAS
OPERATION IMMOBILIERE	Projet conçu et réalisé par l'OPERATEUR et le bailleur social, retenu par la COMMUNE dans le cadre de la consultation promoteurs organisée par la COMMUNE en partenariat avec l'EPFIF sur le secteur LES LILAS, comprenant les bâtiments de logements en accession, les logements locatifs sociaux, la résidence services séniors, les aménagements paysagers, à l'exclusion des EQUIPEMENTS PUBLICS.
PROJET DE BASE NAUTIQUE	Projet conçu et réalisé par la COMMUNE ou la Communauté d'Agglomération Val Parisis et comprenant le bâtiment de la base nautique et son quai.
PROPOSITION	Proposition finale du PROMOTEUR relative à L'OPERATION IMMOBILIERE et remise dans le cadre de la consultation, par courriers des 15 novembre, 15 décembre 2021, 17 janvier, 28 février et 20 mai 2022 (annexe 3).
CONVENTION DE PUP	Convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme.
EQUIPEMENTS PUBLICS	Equipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme et rendus nécessaires par le PROJET D'ENSEMBLE.

Table des matières

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE	9
ARTICLE 2 – OBJECTIFS	9
ARTICLE 3 – PERIMETRES.....	10
ARTICLE 4 – LES CARACTERISTIQUES DU PROJET D’ENSEMBLE.....	11
4.1. PROGRAMMATION LOGEMENTS	11
4.3. – ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX	13
ARTICLE 5 – PROGRAMME D’ETUDES ET D’ACTIONS	14
ARTICLE 6 – CALENDRIER PREVISIONNEL.....	16
ARTICLE 7 – LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL	16
7.1. Dispositions générales.....	16
ARTICLE 8 - PROCEDURES FONCIERES	18
ARTICLE 9 - CESSION DE L’ASSIETTE FONCIERE.....	19
ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DES PARTIES.....	21
10.1.– Gouvernance du PROJET D’ENSEMBLE	21
10.2.- Contractualisation du CAHIER DES CHARGES et de la PROPOSITION	22
10.3.- Stabilisation de la programmation de l’OPERATION IMMOBILIER et des EQUIPEMENTS PUBLICS	22

PREAMBULE

1.- La Commune de LA FRETTE-SUR-SEINE a souhaité engager la mise en œuvre d'une opération à vocation principale de logements sur le secteur dit LES LILAS (en vert ci-dessous), en bordure de Seine et jouxtant au Sud la Commune de CORMEILLES-EN-PARISIS.

Le secteur est bordé par un chemin de halage et le domaine public fluvial à l'Ouest, l'avenue des Lilas à l'Est et un pôle d'équipements sportifs communaux au Nord.

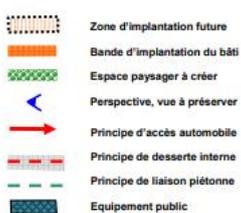
Il est composé des parcelles cadastrées section AK n°1, 2, 3, 4, 5, 7, 13, 226, 227, 229, 259, 260 et 261 pour une superficie de 2,8 hectares environ.



La Commune a engagé en partenariat avec l'EPFIF une consultation d'opérateurs à cet effet, selon les termes du CAHIER DES CHARGES joint en annexe (annexe 2), au terme de laquelle la société DBI a été retenue sur la base de sa PROPOSITION.

2.- Le plan local d'urbanisme de la Commune, approuvé en décembre 2012 :

- classe à la date des présentes le secteur en zones N et 2AU ;
- établit à cette même date une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dont les principes sont ici rappelés :



Parti d'aménagement et programme :

- Le secteur se situe au sud de la base de loisirs qui est conservée.
- Une réserve est prévue pour une voie d'accès aux berges de Seine, + accès centre technique municipal, entre la base de loisirs et le secteur résidentiel.
- Une voie de circulation douce relie les quais de Seine à l'avenue des Lilas au centre et à l'extrémité de l'îlot à bâtir et maintient des vues vers les quais.
- Le coteau boisé et les quais de Seine sont préservés.
- Des marges de recul sont ménagées vis à vis de :
 - L'avenue des Lilas pour intégrer des espaces de stationnements et limiter l'impact du bâti sur la voie pour répondre à des motifs d'intégration urbaine et de sécurité,
 - la Seine pour constituer des zones d'expansion des crues et assurer l'intégration paysagère du projet.
- Des logements sous forme d'une opération dense d'environ 150 logements dont au minimum, 50 logements sociaux, répartis dans des plots séquencés pour conserver des vues traversantes vers la Seine depuis l'Avenue des Lilas.
- Type de logement : mixité de taille de logements incluant des logements petits et moyens pour combler le déficit dans la commune, et hauteur limitée à R+2 et R+3 ponctuellement. Possibilité de résidence pour personnes âgées.
- Une base nautique et des circulations douces : entre les berges et le plateau (lien avec la coulée verte et la butte de Cormeilles-en-Parisis).
- Le développement d'une liaison bus entre Herblay et Sartrouville assurant la desserte de la zone.



Le PLU devra par conséquent être mis en compatibilité pour autoriser le PROJET D'ENSEMBLE sur ce périmètre, dans les conditions définies ci-après.

Il est rappelé que le secteur est frappé par un plan de prévention des risques inondations (PPRI zone verte et zone orange), en date du 3 novembre 1999.

3.- La Commune et l'EPFIF se sont associés pour conduire une politique foncière sur quatre secteurs dont celui dit LES LILAS, selon les termes d'une première convention d'intervention foncière en date du 7 décembre 2012, puis d'une seconde convention ayant le même objet, signée le 5 décembre 2017 pour une durée de six ans, modifiée le 15 septembre 2020 et venant à terme au plus tard le 31 décembre 2023. Cette convention devra faire l'objet d'un avenant afin de proroger sa durée et permettre ainsi de couvrir la totalité de la durée de la procédure d'expropriation.

L'EPFIF assume au titre de cette convention une mission de veille foncière sur les secteurs d'intervention mentionnés à la convention et d'acquisition au cas par cas par voie amiable, par l'exercice par voie de délégation du Préfet du droit de préemption urbain - la Commune ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation - ou par voie d'expropriation.

L'EPFIF accompagne en outre la Commune dans la réalisation d'études lui permettant de préciser la programmation et les modalités de réalisation du PROJET D'ENSEMBLE.

Au jour de la signature des présentes, la situation foncière sur le secteur LES LILAS est la suivante :

Parcelle	Surface (m²)	Propriétaire	Nature/occupation	Zonage PLU
AK 2	123	Propriétaire privé	Terrain nu	2AU / N
AK 3	1 635			
AK 4	433			
AK 5	404			
AK 7	332			
AK 13	222			
AK 226	2 607			
AK 227	17 122			
AK 229	661			
AK 259	1 622	Ville	Occupation sans titre activité automobile	N
AK 260	1 622	Propriétaire privé	Occupé activité automobile	2AU / N
AK 261	1 623	EPFIF	Occupation sans titre activité automobile	2 AU
AK 1	266	Vacant sans maître	Friche	N
TOTAL	28 672			

Un plan des parcelles est joint en annexe du présent document (**annexe 4**).

La Commune établira par conséquent un dossier de déclaration d'utilité publique pour le PROJET D'ENSEMBLE dont elle saisira le Préfet du Val d'Oise aux fins d'exproprier les parcelles restant à maîtriser sur l'ensemble du périmètre - la DUP ayant vocation à emporter mise en compatibilité du PLU - au bénéfice de l'EPFIF, sur la base du PROJET D'ENSEMBLE consolidé et accepté par l'ensemble des parties.

Il est à noter que, sur demande de la Commune et par arrêté n°2021-16237 du 16 avril 2021, le Préfet du Val d'Oise a créé une zone d'aménagement différée (ZAD) en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, sur le secteur LES LILAS - l'EPFIF étant désigné comme titulaire du droit de préemption.

4.- L'EPFIF a fait réaliser les études préalables suivantes :

- Analyse géotechnique G1 PGC en date du 28 février 2017 par la société GEOLIA ;
- Analyse pollution des sols en date de février 2017 par la société Ginger Burgeap ;
- Relevé topographique en date d'avril 2018 par le cabinet Géomètres Experts ;
- Diagnostic Faune Flore sur 4 saisons en date de novembre 2019 par le cabinet Alise Environnement ;
- Etude de faisabilité envisageant la réalisation de 250 logements dont environ 30 % de logements sociaux, VRD et cheminements doux, véloroute, traitement des espaces verts.

Ces documents ont été joints au dossier de consultation des opérateurs.

5.- Conformément au CAHIER DES CHARGES de la consultation (**annexe 2**) et aux dispositions d'urbanisme en vigueur, et sous réserves de la levée des conditions suspensives énumérées aux présentes, l'OPERATEUR s'engage à :

- Concomitamment, acquérir les parcelles de l'assiette foncière du secteur LES LILAS appartenant à la COMMUNE et l'EPFIF, procéder aux échanges fonciers le cas échéant nécessaires ;
- Réaliser l'OPERATION IMMOBILIERE selon les termes de la PROPOSITION remise par ses soins (**annexe 3**) et pour laquelle il a été retenu, sous réserve des adaptations, formalisées par avenant aux présentes, sur lesquelles les PARTIES se seront entendues ;

En outre et sous les mêmes charges et conditions :

- L'OPERATEUR s'engage à vendre et 1001 Vies Habitat s'engage à acquérir, dans les conditions et selon des procédures qui demeurent à définir par un accord à intervenir entre eux, les parcelles de l'assiette foncière du PROJET DU BAILLEUR SOCIAL issues de l'assiette foncière du Projet d'Ensemble du secteur LES LILAS, appartenant à l'OPERATEUR, sous réserves de la levée des conditions suspensives qui seront déterminées entre les Parties - la COMMUNE et l'EPFIF devant être préalablement informés de ces procédures et conditions

En tout état de cause, **L'OPERATEUR** demeure, vis-à-vis de la COMMUNE, l'unique interlocuteur jusqu'à la réitération des actes authentiques de cession de terrain, responsable et garant de la bonne réalisation de l'OPERATION IMMOBILIERE dans le calendrier partagé entre les PARTIES - le BAILLEUR SOCIAL demeurant quant à lui responsable de la bonne réalisation de son PROJET dans le calendrier général de L'OPERATION IMMOBILIERE.

La PROPOSITION du PROMOTEUR est ainsi constituée :

- **Programme** : 17 770 m² de surface de plancher et 286 logements - soit :
 - Logements en accession réalisés par DBI : 77 logements - 5 070 m² SDP - 140 emplacements de stationnement sous bâtiment.
 - Logements sociaux réalisés par 1001 VIES HABITAT : 90 logements (soit 31% de LLS sur l'OPERATION IMMOBILIERE) - 5 320 m² - 90 emplacements de stationnement sous bâtiment.
 - Résidence service séniors réalisée par DBI : 119 logements - 6150 m² dont 1 200 m² de services communs - 50 emplacements de stationnement extérieur et dont 1230m² de Locaux d'activités en RDC avec parking extérieur.
- **Aménagements** : travaux de démolition, désamiantage et défrichage du secteur ; réalisation des EQUIPEMENTS PROPRES à l'opération : VRD, noues, cheminements doux dont piste cyclable, espaces verts, mobilier urbain, mais également aménagement des berges, remise en état du débarcadère existant et création d'un nouveau ponton.
Prix d'acquisition de l'unité l'assiette foncière : 1 000 000 € ht et un complément de prix de 40% du chiffre d'affaires réalisé si le prix de vente des logements en accession est supérieur à 6 600 €/m² ttc SHAB.
- **Participation au bénéfice de la collectivité (PUP)** : 6 400 000 € sur la base du PROJET D'ENSEMBLE présenté dans sa PROPOSITION.
- **Conditions** : l'offre était valable 12 mois à compter du 28 février 2022, en vue de la signature du présent protocole puis d'une promesse synallagmatique de vente (PSV) comprenant un dépôt de garantie de 10% du prix, aux conditions suivantes - outre les conditions usuelles : obtention des autorisations administratives pour la réalisation d'au moins 17 770 m² sdp ; terrain libre de toute occupation (démolition et défrichage à la charge de DBI pour une valeur de 370 000 € ht). Les études de sols seront réalisées à la charge de DBI.

- **Espaces rétrocedés :**

EQUIPEMENTS
PROPRES mentionnés
ci-dessus au plan joint
en annexe (**annexe 8**)



Emprise cédée à l'AEV : 5 700 m²
Retrocession à la commune : 3500 m²
Emprise réservée pour la base nautique : 1 600 m²
Emprise réservée pour le quai de la base nautique : 1 500 m²
Emprise totale rétrocedée : 12 300 m²

Source : proposition DBI

6.- Sur la base de sa PROPOSITION, la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER, accompagnée du BAILLEUR SOCIAL 1001 VIES HABITAT a été désignée en sa qualité de lauréate de la consultation le 21 juin 2022 par courrier - DBI demeurant, vis-à-vis de la COMMUNE, seul interlocuteur jusqu'à la réitération des actes authentiques de cession de terrain, responsable et garant de la bonne réalisation de l'OPERATION IMMOBILIERE dans le calendrier partagé entre les PARTIES - le BAILLEUR SOCIAL demeurant quant à lui responsable de la bonne réalisation de son projet dans le calendrier général de L'OPERATION IMMOBILIERE.

Conformément au CAHIER DES CHARGES, les PARTIES se sont rapprochées et se sont entendues sur les termes du présent protocole général.

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet, de :

- déterminer les conditions, notamment le prix, de cession de l'assiette foncière du secteur LES LILAS ;
- formaliser les engagements des PARTIES, conformément au CAHIER DES CHARGES de la consultation réalisée sur le secteur LES LILAS par la COMMUNE et par l'EPFIF d'une part, et à la PROPOSITION du PROMOTEUR d'autre part ;
- permettre à la COMMUNE de poursuivre les démarches nécessaires à la constitution d'un dossier de déclaration d'utilité publique et à l'EPFIF de poursuivre sa mission foncière ;
- préparer les principes des promesses synallagmatiques de vente à intervenir entre la COMMUNE et le PROMOTEUR et l'EPFIF et le PROMOTEUR et des échanges fonciers qui s'avèreraient nécessaires ;
- coordonner les études, procédures et actes juridiques nécessaires au PROJET D'ENSEMBLE, parmi lesquels la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial entre la COMMUNE et le PROMOTEUR, conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, et celle d'une convention de rétrocession d'une partie des EQUIPEMENTS PROPRES ;
- préparer la coordination des travaux de construction de l'OPERATION IMMOBILIERE sous la maîtrise d'ouvrage respective du PROMOTEUR et du BAILLEUR SOCIAL et des travaux de réalisation des EQUIPEMENTS PUBLICS sous maîtrise d'ouvrage de la COMMUNE ;
- définir les modalités de gouvernance et de conduite de PROJET D'ENSEMBLE ;
- s'accorder sur un planning prévisionnel.

ARTICLE 2 – OBJECTIFS

Les PARTIES partagent et prennent acte de leurs objectifs respectifs.

La COMMUNE réaffirme les intentions d'aménagements telles qu'elles figurent au PLU, notamment son OAP sur le secteur LES LILAS, et au CAHIER DES CHARGES de la consultation, annexé au présent protocole et dont les termes s'imposent aux PARTIES.

La COMMUNE confirme son intention de réaliser les EQUIPEMENTS PUBLICS mentionnés aux présentes.

Le PROMOTEUR déclare avoir pris connaissance des études préalables mentionnées en annexes au CAHIER DES CHARGES et des dispositions légales et réglementaires opposables sur le secteur LES LILAS.

Le PROMOTEUR confirme son intention de signer une ou des promesse(s) synallagmatique(s) de vente, des mains de l'EPPFIF et de la COMMUNE, sous les conditions suspensives mentionnées à l'article 9, portant sur l'assiette foncière du secteur LES LILAS, à charge pour lui d'en distraire au bénéfice de la COMMUNE l'assiette foncière nécessaire à la réalisation de la base nautique, dans des conditions qui seront déterminées entre les PARTIES.

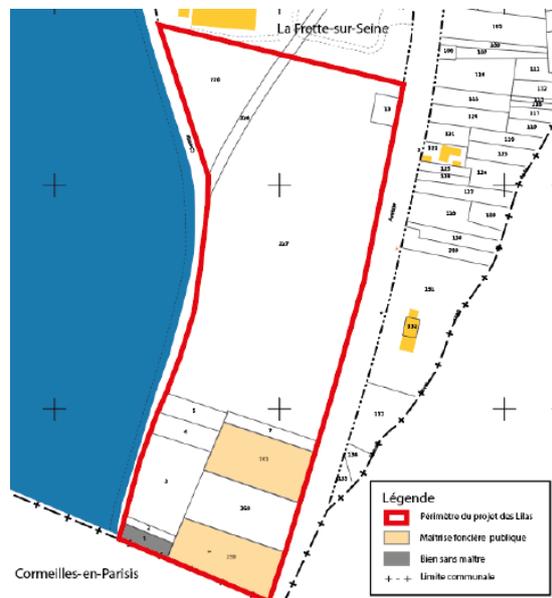
Le PROMOTEUR s'engage à réaliser L'OPERATION IMMOBILIERE conçue par lui et pour laquelle il a été retenu (**annexe 3**) dans les conditions déterminées aux présentes.

ARTICLE 3 – PERIMETRES

Les PARTIES s'entendent ici sur le périmètre opérationnel du PROJET D'ENSEMBLE, mais également sur celui des actions de la COMMUNE et du PROMOTEUR dans le cadre du présent protocole.

3.1.- Le périmètre opérationnel correspondant au terrain d'assiette du PROJET D'ENSEMBLE est constitué des sections AK n°1-5, 7, 13, 226-227, 229, 259-261, pour une superficie de 28 672 m² environ.

Le PROMOTEUR aura en charge de conduire la procédure d'évaluation environnementale au sens des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement, dont le périmètre devra être préalablement validé en concertation entre les PARTIES.



Source : extrait cadastral - Commune de la FRETTE SUR SEINE

3.2. - Le PROMOTEUR conçoit et poursuit la réalisation de l'OPERATION IMMOBILIERE sur l'assiette foncière du secteur LES LILAS sous réserve de sa faisabilité réglementaire, y compris les EQUIPEMENTS PROPRES et qui seront en partie rétrocédés au bénéfice des collectivités publiques compétentes dans les conditions prévues aux présentes conformément à l'annexe 8.



Source : proposition DBI

3.3. - Il est ici précisé qu'une partie du périmètre du PROJET D'ENSEMBLE constitue des dépendances du domaine public fluvial, selon plan annexé (annexe 5) mais sans qu'il n'ait été procédé à une délimitation administrative au sens de l'article L.2111-9 du Code général de la propriété des personnes publiques.

3.4. - La COMMUNE ou toute autre collectivité publique compétente conçoit et poursuit la réalisation des EQUIPEMENTS PUBLICS dans les conditions prévues aux présentes, y compris sur la parcelle à distraire à son bénéfice par le PROMOTEUR dans des conditions et selon des modalités à déterminer entre les PARTIES., à l'effet de réaliser la base nautique.

ARTICLE 4 – LES CARACTERISTIQUES DU PROJET D'ENSEMBLE

Sur la base de la PROPOSITION du PROMOTEUR et du CAHIER DES CHARGES, les PARTIES s'entendent sur les éléments suivants de programmation.

4.1. PROGRAMMATION LOGEMENTS

L'OPERATION IMMOBILIERE prévoit la réalisation d'une opération de 17 770 m² de surface de plancher et 286 logements - soit :

- Logement accession réalisés par le PROMOTEUR DBI : 77 logements - 5 070 m² SDP - 140 emplacements de stationnement sous bâtiment.
- Logement social réalisés par le BAILLEUR SOCIAL 1001 VIES : 90 logements (soit 31% de LLS sur l'opération) - 5 320 m² - 90 emplacements de stationnement sous bâtiment.
- Résidence service seniors (RSS) réalisée par le PROMOTEUR DBI : 119 logements - 6150 m² dont 1 200 m² de services communs - 27 emplacements de stationnement extérieur et 23 emplacements de stationnement extérieur dédiés aux visiteurs de l'OPERATION IMMOBILIERE.



Plan masse - source : proposition DBI

4.2. EQUIPEMENTS PUBLICS, EQUIPEMENTS PROPRES, RETROCESSIONS

- Constituent des **EQUIPEMENTS PROPRES à l'opération**, réalisés et financés par le PROMOTEUR dans le cadre de son opération et qui seront prescrits par la ou les autorisations d'urbanisme à intervenir : VRD, noues, cheminements doux dont piste cyclable, espaces verts, mobilier urbain, mais également aménagement des berges dans la limite de l'emprise foncière de l'OPERATION IMMOBILIERE, remise en état du débarcadère existant et création d'un nouveau belvédère ;
- Ont vocation à être rétrocédés à la Commune ceux de ces EQUIPEMENTS PROPRES mentionnés en annexe 8 selon les termes d'une convention de rétrocession à régulariser entre les PARTIES et à verser au dossier de la ou des autorisations d'urbanisme à intervenir ;
- Constituent des **EQUIPEMENTS PUBLICS réalisés par la COMMUNE ou la Communauté d'agglomération Val Parisis (CAVP)**, pour lesquels le PROMOTEUR versera une participation (ci-après « EQUIPEMENTS PUBLICS ») dans le cadre d'une convention de PUP : les voiries publiques conformément au plan figurant en annexe 8 ; et tout autre équipement d'infrastructure ou de superstructure extérieur au périmètre du secteur LES LILAS, nécessaire aux besoins et des habitants et usagers de la zone et qui figurera dans la convention de PUP à intervenir ;

- Constituent des **EQUIPEMENTS PUBLICS** réalisés par la **COMMUNE** ou la **Communauté d'agglomération Val Parisis (CAVP)**, pour lesquels le **PROMOTEUR ne versera pas de participation** (ci-après « EQUIPEMENTS PUBLICS ») dans le cadre d'une convention de PUP : la construction du **PROJET DE BASE NAUTIQUE** sur une parcelle à distraire de l'assiette foncière acquise par le **PROMOTEUR** et l'aménagement de son quai conformément au plan figurant en **annexe 8**.

4.3. - ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

L'OPERATION IMMOBILIERE devra respecter les engagements environnementaux du PROMOTEUR tels qu'issus de la consultation, ci-après rappelés et ayant fait l'objet de la note annexée (**annexe 6**) :

- Suivi de la démarche Bâtiment durable Francilien (BDF) avec atteinte du niveau bronze de la grille BDF publiée en novembre 2022. Le niveau bronze de cette grille en vigueur correspond à l'équivalent du niveau argent de la grille datant de la remise d'offre de février 2022. L'OPERATEUR prévoit un passage en commission BDF conception avant dépôt du PC (prévu juillet 2023)
- Respect de la réglementation environnementale en vigueur
- Equivalent RE2020 au niveau E3C2 soit IC construction niveau RE seuil 2025, Ic_énergie niveau RE seuil 2025 et Bbio -5% de la RE seuil 2020
- Label Biosourcé niveau 3 pour tous les bâtiments
- Pour l'atteinte de ces objectifs de résultats l'opérateur envisage de mettre en œuvre notamment les moyens suivants :
 - Façades bois préfabriquées,
 - Charpentes et menuiseries bois ;
 - Isolation laine de bois.
- Certification NF Habitat HQE (niveau Très Performant),
- Label Biodiversity®
- Le pourcentage d'espaces verts de pleine terre (conformément au PLU approuvée en 2012) sur L'OPERATION IMMOBILIERE sera de **47%**
- Le calcul du Coefficient de biotope de surface (CBS), transmis par l'EPFIF, de l'opération devra à minima être **de 0.43 (hors zones N, emprises de la base nautique et son quai).**
- Réalisation d'une « Tiny forest » sur l'opération selon les préconisations de l'AEV
- Evacuation et approvisionnement d'une partie des matériaux chantier par voie fluviale (partenaire identifié dans l'offre : COALIS)
- A minima 30% du bois mis en œuvre sur l'opération devra être d'origine française

Sur cette base, le PROMOTEUR transmettra pour information à la COMMUNE, qui transmettra à l'EPFIF, dans le cadre de la gouvernance établie ci-après, le projet de L'OPERATION IMMOBILIERE aux stades AVP et PRO, avec l'ensemble des notices

justificatives nécessaires pour l'obtention des labels et certifications déclinées ci-dessus.

Les engagements du PROMOTEUR ci-avant détaillés seront repris dans la PSV.

ARTICLE 5 – PROGRAMME D'ETUDES ET D' ACTIONS

Chacune des PARTIES assumera la réalisation des études et actions suivantes :

5.1.- Actions du PROMOTEUR

- Définition du PROJET D'ENSEMBLE y compris les EQUIPEMENTS PROPRES mentionnés ci-avant ;
- Finalisation des études préalables dont si nécessaire l'évaluation environnementale du PROJET D'ENSEMBLE avec l'assistance de la COMMUNE s'agissant des EQUIPEMENTS PUBLICS ;
- Préparation des supports de concertation (art. L.300-2 du code de l'urbanisme) ;
- Constitution et dépôt du Dossier « loi sur l'eau » (art. L.214-1 et s. c. environnement) ;
- Souscription d'un PUP avec la COMMUNE ;
- Souscription d'une convention de rétrocession des EQUIPEMENTS PROPRES avec la COMMUNE ;
- Obtention des financements de L'OPERATION IMMOBILIERE du PROMOTEUR, à l'exclusion des financements/subventions liés aux EQUIPEMENTS PUBLICS et des financements du BAILLEUR SOCIAL ;
- Dépôt et obtention des autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre de l'OPERATION IMMOBILIERE ;
- Pilotage général de l'opération jusqu'à sa livraison (calendrier, coordination générale, relations avec le BAILLEUR SOCIAL, etc.) en tant qu'interlocuteur unique de la COMMUNE. Cependant, dès que le BAILLEUR SOCIAL sera bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme définitive, celui-ci deviendra alors l'interlocuteur principal de la COMMUNE s'agissant de son projet ;
- Préparation en lien avec le BAILLEUR SOCIAL et avec l'accord préalable de la COMMUNE, des opérations de cession foncière et/ou transfert partiel de l'autorisation d'urbanisme, ou tout autre montage d'effet équivalent et nécessaire à la réalisation du PROJET DU BAILLEUR SOCIAL ;
- Acquisitions foncières des mains de l'EPFIF et de la COMMUNE et distraction au bénéfice de la COMMUNE de l'assiette foncière de la BASE NAUTIQUE selon toute autorisation administrative à obtenir ;
- Réaliser L'OPERATION IMMOBILIERE.

Pour la réalisation de ces actions, la COMMUNE et l'EPFIF autoriseront DBI :

- à effectuer tous relevés, bornage, délimitation, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu, dans la limite de leur droit de propriété, ou des autorisations reçues par les propriétaires des terrains, ou le

cas échéant d'une éventuelle autorisation préfectorale autorisant ce type d'intervention.

- à faire toutes démarches administratives nécessaires au dépôt et à l'obtention des autorisations d'urbanisme visées aux présentes - dans la limite des dispositions de l'article R.423-1 du code de l'urbanisme
- à poser des panneaux aux fins de commercialisation de son OPERATION IMMOBILIERE de construction sur le terrain ainsi qu'une bulle de vente, en cohérence avec les actions de concertation en cours et avec l'accord préalable exprès de la COMMUNE et sous réserve des autorisations d'urbanisme le cas échéant nécessaires.

5.2.- Actions de la COMMUNE

- Pilotage de la définition des EQUIPEMENTS PUBLICS financés au titre de la convention de PUP ;
- Pilotage du PROJET DE LA BASE NAUTIQUE avec la Communauté d'agglomération Val Parisis ;
- Constitution du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) ;
- Constitution du dossier de mise en comptabilité du PLU et saisine du Préfet ;
- Procédures de participation avec le public : concertation préalable en relation avec le PROMOTEUR - enquête publique ou participation du public par voie électronique ;
- Délibérations autorisant la signature de la convention de PUP, le recours à l'expropriation et la signature de la convention de rétrocession des EQUIPEMENTS PROPRES mentionnés en annexe 8 ;
- Régularisation d'un PUP, emportant exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement, et obtention des financements des EQUIPEMENTS PUBLICS ;
- Préparation coordonnée de la ou des promesse(s) synallagmatique(s) de vente la concernant ;
- Dépôt et obtention des autorisations administratives ;
- Accord sur le pré-PC (« agrément ») et délivrance des autorisations d'urbanisme conformes au plan local d'urbanisme ;
- Suivi des actes juridiques relevant de la compétence des autres collectivités publiques compétentes (autorisations ou délibérations).

5.3.- Actions de l'EPFIF

- Préparation du dossier d'enquête parcellaire ;
- Négociations foncières et acquisitions amiables ;
- Formalités et procédure de fixation judiciaire des indemnités d'expropriation le cas échéant ;
- Préparation coordonnée des promesse(s) synallagmatique(s) de vente les concernant.

5.4.- Actions du BAILLEUR SOCIAL

- Préparation en lien avec le PROMOTEUR, avec l'accord préalable de la COMMUNE, des opérations de cession foncière et/ou transfert partiel de l'autorisation d'urbanisme, ou tout autre montage d'effet équivalent et nécessaire à la réalisation du PROJET DU BAILLEUR SOCIAL ;

- Dépôt d'un dossier de demande d'agrément auprès de la Direction départementale des territoires (DDT) du Val d'Oise afin de réaliser le PROJET DU BAILLEUR SOCIAL ;
- Obtention des financements nécessaires à la réalisation du PROJET DU BAILLEUR SOCIAL ;
- Obtention des garanties d'emprunts et tous financements nécessaires à la réalisation du PROJET DU BAILLEUR SOCIAL ;
- Obtention d'un avis conforme de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) ;
- Obtention de toute autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du PROJET DU BAILLEUR SOCIAL.

Les parties articuleront ces actes et procédures selon le calendrier prévisionnel mentionné à l'article 6 des présentes.

ARTICLE 6 – CALENDRIER PREVISIONNEL

Le calendrier prévisionnel de l'OPERATION D'ENSEMBLE sera proposé par LE PROMOTEUR sur la base des éléments de planning foncier communiqués par la ville et l'EPFIF à celui-ci.

Il sera régulièrement actualisé par le PROMOTEUR et transmis aux PARTIES.

ARTICLE 7 – LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

7.1. Dispositions générales

L'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme dispose :

« Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et [...] la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme. »

En l'espèce, l'opération de construction réalisée par LE PROMOTEUR nécessite la réalisation d'équipements publics dont une partie sera prise en charge par lui sous la forme d'une convention de PUP à régulariser.

La convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre

fixé par la convention ou, **lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.**

Le PROMOTEUR et La COMMUNE s'engagent donc irrévocablement à signer entre elles une convention de PUP répondant aux exigences mentionnées ci-après avant le dépôt par le PROMOTEUR de sa demande de permis de construire de l'OPERATION IMMOBILIERE.

7.2. - Montant de la participation

Le montant de la participation sera calculé au vu du programme des EQUIPEMENTS PUBLICS à la charge de la COMMUNE, induits par l'OPERATION IMMOBILIERE, et pour un plafond de 286 logements (avec une marge \pm 10% de logements) et de 17 770 m² de surface de plancher (avec une marge de \pm 2% de SDP).

Le montant de la participation admissible à ce jour au regard de la PROPOSITION du PROMOTEUR et de la programmation des EQUIPEMENTS PUBLICS par la COMMUNE est d'un montant de **SIX MILLIONS QUATRE CENT MILLE euros (6 400 000 €)** - ainsi justifiée :

- **Assiette** - les EQUIPEMENTS PUBLICS financés au titre de la convention de PUP, nécessaires aux futurs usagers et habitants de L'OPERATION IMMOBILIERE, seront notamment les suivants : reprise des voiries et réseaux à l'effet de desservir la parcelle d'assiette du projet ; équipements scolaires ; etc.

Le coût prévisionnel des études de conception, honoraires de maîtrise d'œuvre et honoraires divers et des travaux de la réalisation des équipements sera détaillé dans la convention de PUP à intervenir.

- **Proportion** - la part du coût des EQUIPEMENTS PUBLICS mis à la charge du PROMOTEUR sera déterminée dans la convention de PUP - dans la limite du montant mentionné plus haut.

Pour rappel, cette participation emportera exonération de la taxe d'aménagement conformément à la législation en vigueur,

7.3. - Modification du montant de la participation et modalités de paiement

7.3.1.- Si, à la date de l'agrément donné par la COMMUNE au PROMOTEUR sur l'OPERATION IMMOBILIERE, la surface de plancher développée devait être, sous réserve de l'accord de la COMMUNE, augmentée ou réduite au-delà des marges mentionnées aux présentes (\pm 2% de SDP et 10% de logements) la participation serait également augmentée ou réduite sur la base d'un montant au mètre carré de surface de plancher à déterminer entre la COMMUNE et le PROMOTEUR.

7.3.2.- Les PARTIES modifieront de la même manière le montant de la participation si la surface de plancher développée et/ou le nombre de logements devaient être, sous

réserve de l'accord de la **Commune, augmentés ou réduits** à l'occasion de tout permis de construire modificatif.

7.3.4.- La convention PUP précisera la nature, la localisation et le programme prévisionnel des EQUIPEMENTS PUBLICS réalisés à ce titre ainsi que les conditions, délais et modalités de paiement de la participation, en fonction du besoin de financement des EQUIPEMENTS PUBLICS et de leur calendrier de réalisation.

7.4. - Garantie financière

Le PROMOTEUR demeurera seul signataire du PUP au bénéfice de la COMMUNE ou de toute autre collectivité bénéficiaire de la participation mentionnée au PUP, sauf disposition contraire de la convention de PUP à intervenir entre les PARTIES. Au transfert partiel du permis de construire du PROMOTEUR au BAILLEUR SOCIAL, le PUP sera transféré pour partie à 1001 Vies Habitat.

ARTICLE 8 - PROCEDURES FONCIERES

8.1.- La COMMUNE établira un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) au bénéfice de l'EPFIF pour le PROJET D'ENSEMBLE dont elle saisira le Préfet du Val d'Oise aux fins d'exproprier les parcelles restant à maîtriser sur l'ensemble du périmètre - la DUP ayant vocation à emporter mise en compatibilité du PLU, sur la base du PROJET D'ENSEMBLE consolidé et validé par les PARTIES.

DBI devra à cet effet fournir les éléments de projet nécessaires à l'élaboration de ce dossier de demande de DUP.

8.2.- L'EPFIF établira un dossier d'enquête parcellaire, procèdera ou accompagnera la COMMUNE dans l'accomplissement des formalités nécessaires à l'expropriation et dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, procèdera à la saisine du juge de l'expropriation aux fins de fixation des indemnités de dépossession.

Le PROMOTEUR est informé que le prix d'acquisition de l'assiette foncière de l'OPERATION IMMOBILIERE par l'EPFIF pourrait être déterminé en tout ou partie par la juridiction de l'expropriation.

Si le prix d'acquisition devait être supérieur à la somme de 1.000.000 € à raison des décisions rendues par la juridiction de l'expropriation, les PARTIES conviennent d'ores et déjà d'en examiner les conséquences et de s'entendre sur les mesures à prendre.

Si le PROMOTEUR ou le BAILLEUR SOCIAL devaient renoncer à réaliser l'OPERATION IMMOBILIERE au motif du prix d'acquisition de l'assiette foncière déterminé dans les conditions précisées plus haut, ils ne pourront introduire à l'encontre de la COMMUNE ou de l'EPFIF aucune action indemnitaire à raison des dépenses exposées au titre des présentes.

ARTICLE 9 - CESSION DE L'ASSIETTE FONCIERE

9.1.- L'assiette foncière de L'OPERATION IMMOBILIERE à réaliser par le PROMOTEUR fera l'objet d'opérations de vente de la part de l'EPFIF et de la Commune, et/ou le cas échéant d'échanges fonciers entre la COMMUNE et le PROMOTEUR.

L'assiette foncière du PROJET DE LA BASE NAUTIQUE à réaliser par la COMMUNE ou par la Communauté d'Agglomération Val Parisis sera sans délais distraite de l'unité foncière acquise par le PROMOTEUR au bénéfice de la COMMUNE et/ou de la Communauté d'agglomération Val Parisis dans des conditions et selon des modalités à déterminer entre les PARTIES.

9.2.- Le paiement d'un dépôt de garantie, d'un montant de 10 % du prix d'acquisition, sera exigé à la signature de chacune des promesses synallagmatiques de vente entre le PROMOTEUR et la COMMUNE ou le PROMOTEUR et l'EPFIF.

Le prix de vente, déduction faite du montant du dépôt de garantie, sera payé à la signature de chaque acte de vente.

En cas de non-réalisation de l'OPERATION IMMOBILIERE du fait du PROMOTEUR, et alors que les conditions suspensives auront été réalisées, le montant du dépôt de garantie ne sera pas restitué par l'EPFIF ou par la COMMUNE.

Le prix des immeubles cédés par l'EPFIF, conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFIF et à la convention d'intervention foncière conclue le 5 décembre 2017 entre la Commune de La Frette-sur-Seine et l'EPFIF, sera le prix de cession contractuel de l'ensemble de ces biens (prix de revient), tel que défini par cette convention d'intervention foncière, et correspondant à la somme des dépenses liées à l'acquisition, au portage et la requalification de ces biens engagées par l'EPFIF, composé notamment des dépenses suivantes :

- Prix d'acquisition des biens par l'EPFIF et frais annexes d'acquisition ;
- Les impôts et taxes (liés au portage foncier) ;
- Les dépenses d'études et d'honoraires (Etudes géotechniques et environnementales, relevés topographiques et interventions de géomètre-expert, missions d'assistance et de conseil, ...) ;
- Les frais de gestion des biens (mesures conservatoires et de sécurisation, entretien, assurances, ...) ;
- La TVA sera appliquée selon la fiscalité en vigueur au moment de la cession.

La promesse de vente précisera les modalités de calcul de ce prix de vente hors taxes déterminable de l'EPFIF (partie fixe du prix, et partie variable déterminable).

Le prix de vente définitif TTC sera arrêté par les services de l'EPFIF et communiqué à l'opérateur et à la COMMUNE au plus tard 2 mois avant la réalisation de la vente.

A titre de simple information, le prix définitif ne pouvant être connu à ce stade amont de la maîtrise foncière et de libération des lieux par les occupants, une première approche du prix est estimée à ce jour dans une fourchette située entre 950 000 € et 1 000 000 € pour une vente prévue dans le courant de l'année 2025 - sous réserve du montant auquel la juridiction de l'expropriation fixera les indemnités d'expropriation des biens considérés.

9.3. - L'ensemble des engagements environnementaux mentionnés par l'OPERATEUR dans sa PROPOSITION seront repris dans la promesse et l'acte de vente et associés à la mise en place d'un séquestre. Ainsi l'acquéreur versera un dépôt de garantie de 5% du prix à la signature de l'acte de vente. Celui-ci sera restitué à la transmission des justificatifs de l'atteinte de ses engagements à la livraison du bâtiment.

9.4. - Les promesses de vente entre le PROMOTEUR, l'EPFIF et la COMMUNE seront réitérées sous réserves de la réalisation des conditions suspensives suivantes, à figurer dans les promesses de vente :

- Conditions suspensives usuelles : droit de propriété immuable trentenaire, absence de servitude, absence d'hypothèque, absence de droit de préemption ou préférence.
- Obtention de l'ensemble des autorisations administratives (notamment : permis de démolir, permis de construire, autorisation environnementale ou décision de non-opposition à la déclaration au titre de la loi sur l'eau, etc.), sous la forme d'actes administratifs exprès, purgés de tous recours des tiers, de déféré préfectoral et de possibilité de retrait.
- Obtention de l'agrément au bénéfice du BAILLEUR SOCIAL.

9.5. - Préalablement à la signature des promesses de vente aux conditions précitées, le PROMOTEUR, l'EPFIF et la COMMUNE s'engagent à échanger entre eux des modalités de réalisation du projet, si les conditions suivantes ne devaient pas être levées :

- Absence de travaux de réhabilitation des sols dont le coût dépasserait la somme de 200 000 € ht ;
- Absence de prescription de fouilles au titre de la législation relative à l'archéologie préventive ;
- Absence de recours des tiers à l'encontre de l'arrêté préfectoral à intervenir déclarant l'opération d'utilité publique et mettant en compatibilité le PLU.

Les parcelles objet de L'OPERATION IMMOBILIERE seront mises à disposition de DBI libres de toute occupation, de tout mobilier, véhicules, épaves et location le jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition, y compris réseaux nécessitant d'être dévoyés, sous réserve des opérations de démolition des bâtiments et/ou des réseaux désaffectés et clôtures qui demeureront à la charge du PROMOTEUR.

Le ou les terrain(s) appartenant à la commune auront été régulièrement désaffecté(s) et déclassé(s) ni nécessaire.

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DES PARTIES

10.1.- Gouvernance du PROJET D'ENSEMBLE

Compte tenu de l'importance du PROJET D'ENSEMBLE et de l'interdépendance de l'OPERATION IMMOBILIERE d'une part, et des EQUIPEMENTS PUBLICS à réaliser par la COMMUNE d'autre part, y compris en phase d'études, les PARTIES s'engagent dans un processus partenarial permettant une coordination des procédures et la stabilisation de la programmation de chacun des maîtres d'ouvrage, dans le respect des obligations juridiques propres à chacun.

L'objectif de cette organisation est de maintenir un cadre d'arbitrage, de coordination et d'information entre les PARTIES, nécessaire à la réussite du PROJET D'ENSEMBLE et à la bonne gestion des interfaces entre projets concomitants.

Cette organisation sera maintenue jusqu'à l'achèvement de L'OPERATION IMMOBILIERE, et concernant l'EPPFIF, jusqu'à l'achèvement de sa mission foncière :

Comité de pilotage (COFIL) - un comité de pilotage se réunira tous les deux mois en mairie ; il est composé comme suit :

- Pour la Commune de LA FRETTE SUR SEINE : le maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme et aux travaux, les directeurs de services concernés et/ou leurs adjoints ;
- Pour la CAVP : le Président ou son représentant ;
- Pour DBI : le directeur délégué IDF et/ou le directeur de pôle ;
- Pour 1001 VIES et HABITAT : le directeur du développement et le Responsable de Projet en charge de l'opération ;
- Pour l'EPPFIF : la directrice adjointe (Agence Val d'Oise) ou le/les directeur ou chefs de projet.

Comité technique (COTECH) - un comité technique se réunira plusieurs fois par mois et autant que nécessaire en présentiel ou sous forme de visioconférence ; il est composé *a minima* de la COMMUNE, de l'EPPFIF, de l'OPERATEUR et du BAILLEUR. Les architectes et bureaux d'études ou prestataires des PARTIES peuvent également être présents en fonction des besoins.

La composition nominative de ces comités, à la date de la signature des présentes, est annexée ci-après (**annexe 7**).

A LA FRETTE SUR SEINE

Le

Fait en 4 exemplaires originaux, copies communiquées à la Préfecture du Val d'Oise et à VNF.

LA COMMUNE	LE PROMOTEUR
L'EPFIF	LE BAILLEUR SOCIAL

- I- POUVOIRS
- II- CAHIER DES CHARGES
- III- PROPOSITION
- IV- PLAN CADASTRAL
- V- PLAN TOPOGRAPHIQUE
- VI- NOTE ENVIRONNEMENTALE
- VII- COMPOSITION DES COMITES DE PILOTAGE ET TECHNIQUE
- VIII- PLAN DE MASSE (EQUIPEMENTS PUBLICS, EQUIPEMENTS PROPRES
DONT CEUX RETROCEDES)