

DEPARTEMENT  
DU VAL D'OISE

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT  
D'ARGENTEUIL

VILLE DE CORMEILLES-EN-PARISIS  
DELIBERATION N°2022-166

☎ 01. 34.50.47.00  
Fax 01.34.50.47.50

REGISTRE DES DELIBERATIONS  
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2022.

**D.C.M. : 2022- 166 – Projet Seine ParisII – Avenant n°3 à la convention de projet urbain partenarial (PUP) entre la commune de Cormelles-en-Parisis et la SAS Bouygues Immobilier et avenant n°1 à la convention de reversement de participation financière entre la Ville de Cormelles-en-Parisis et la communauté d'agglomération Val Parisis constituant l'annexe 3 du projet urbain partenarial**

L'an deux mille vingt-deux le 29 Septembre 2022 à vingt heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de CORMEILLES-EN-PARISIS se sont réunis, dans la salle du conseil, Avenue Maurice Berteaux sur la convocation, qui leur a été adressée par Monsieur le Maire le 23 Septembre, conformément aux articles L 2121-10 et 12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**MEMBRES PRÉSENTS :**

M. BOEDEC, Maire,  
Mme LANASPRES, MM. AH-YU, JAY, Mme RODRIGUEZ, M. GUIBOREL, Mme OTTOBRINI, M. MEANCE, Mme TEIXEIRA, M. THIERRY, Adjoint au Maire.  
Mme BACHELIER, M. JOLY Conseillers Municipaux Délégués.  
Mme MENNAD, M. TORRES-MARIN, Mme OIKNINE, M. ROCA, Mmes REMY LOUISON, LEHUJEUR, M. DEVILLERS, Mme SAND, MM. LARMURIER, CAILLON, Mmes HEBRI EL OMAMI, BRUCIAFERI, M. JALLU, Mmes BUISSON, MEYERS, M. RAILLON, Mme COTIN Conseillers Municipaux.

**ABSENTS REPRESENTES**

M. FAUCONNIER Conseiller Municipal Délégué par Mme BACHELIER, conseillère municipale déléguée.  
Mme FARIA, Conseillère municipale par M. BOEDEC, Maire.

**ABSENT EXCUSE**

M. SOARES DE SOUSA COELHO, Conseiller Municipal.

**ABSENTS**

Mme LACROIX, Conseillère Municipale.  
Mme ROUX, Conseillère Municipale.  
M. CHANTEMARGUE, Conseiller municipal

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.332-11-3, L.332-11-4, R.151-52 13°, R.332-25-1 à R.332-25-3,  
Vu la délibération du Conseil Municipal du 7 janvier 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,  
Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2015 approuvant la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2016 approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,**

**Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2018 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme,**

**Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 février 2019 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,**

**Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 octobre 2019 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,**

**Vu la délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2021 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme**

**Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2021-49 du 8 avril 2021 relative à l'opposition du transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à la Communauté d'agglomération Val Parisis,**

**Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2019 – 120 du 17 octobre 2019 relative à la convention de projet urbain partenarial rendu nécessaire par les opérations de construction ou d'aménagement du projet dit « Seine Parisii »,**

**Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2021-103 du 1<sup>er</sup> juillet 2021 relative à l'avenant n°1 de la convention de projet urbain partenarial entre la commune de Cormeilles-en-Parisis et la SAS Bouygues Immobilier,**

**Vu la délibération n°2022-42 du 7 avril 2022 relative à l'avenant n°2 de la convention de projet urbain partenarial entre la commune de Cormeilles-en-Parisis et la SAS Bouygues Immobilier,**

**Vu la convention de reversement de participation financière entre la Ville de Cormeilles-en-Parisis et la communauté d'agglomération Val Parisis constituant l'annexe 3 du projet urbain partenarial,**

**Considérant que le projet dit « Seine Parisii » développé par Bouygues Immobilier, sur des terrains en bord de Seine, a pour objet la création d'un nouveau quartier de programmation mixte d'environ 1200 logements, un port de plaisance et 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerces,**

**Considérant que la réalisation de ce nouveau quartier nécessite l'édification d'équipements publics afin de satisfaire aux besoins des futurs usagers,**

**Considérant que le PUP a été modifié une première fois suivant avenant n°1 en date du 20 juillet 2021 à l'effet notamment de modifier le délai de réalisation des équipements publics dont la réalisation est induite par l'opération et l'échéancier de paiement des participations financières desdits équipements,**

**Considérant que le PUP a été modifié une seconde fois suivant avenant n°2 en date du 8 septembre 2022 à l'effet notamment de proroger le délai de réalisation des conditions suspensives au 31 décembre 2022,**

**Considérant que la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID 19 ainsi que la crise géopolitique en Ukraine ont impacté de façon significative la réalisation des équipements communaux,**

**Considérant que ces deux événements ont engendré la hausse des prix des matériaux de construction et des difficultés d'approvisionnement qui ont contribué à la forte augmentation du coût de construction desdits équipements de sorte que la Ville et la SAS Bouygues Immobilier sont convenues d'adapter en conséquence le PUP et ses avenants successifs en portant modification de la répartition du montant de participation de Bouygues Immobilier du complexe sportif et du groupe scolaire, sans que la participation financière globale au titre du PUP ne soit modifiée,**

**Considérant par ailleurs, que la maîtrise d'ouvrage de la vélo-route, dévolue auparavant à communauté d'agglomération du Val Parisis, a finalement été confiée à Bouygues Immobilier, sur près de 90% du linéaire du site correspondant aux besoins fonctionnels du projet, au motif que cette dernière réalise d'ores et déjà une piste de chantier nécessaire aux travaux des promoteurs sur l'emplacement de la future véloroute et par là même le renforcement « pompier » visé par le PUP,**

**Considérant qu'afin de garantir une meilleure opérationnalité de la convention de PUP, il est apparu nécessaire d'ajuster et clarifier le calendrier de paiement des participations financières en l'assortissant d'échéances « étapes de projet » et en supprimant toute notion de dates calendaires,**

**Considérant que dans ces conditions, la commune et Bouygues ont décidé d'adapter de nouveau la convention de PUP du 27 novembre 2019, son avenant n°1 du 20 juillet 2021 et son avenant n°2 du 8 septembre 2022 pour faire état de ces nouvelles modifications non substantielles de l'Opération,**

**Considérant qu'il est ainsi proposé de modifier l'article 4 du PUP relatif à la prise en charge financière des équipements publics comme suit :**

Equipement Commune	Coût total HT	Coût total TTC 20%	FCTVA (16,404%)	Subventions	Coût "net" après FCTVA et subventions	Fraction BI	Participation BI
Groupe scolaire	7 500 000,00 €	9 000 000,00 €	1 476 360,00 €	1 100 000,00 €	6 423 640,00 €	72,8%	4 675 691,80 €
Gymnase	10 000 000,00 €	12 000 000,00 €	1 968 480,00 €	1 770 000,00 €	8 261 520,00 €	52,1%	4 309 019,40 €
Extension réseau électricité	105 000,00 €	126 000,00 €	20 669,04 €	-	105 330,96 €	100%	105 330,96 €
<b>TOTAL</b>	<b>17 605 000,00 €</b>	<b>21 126 000,00 €</b>	<b>3 465 509,04 €</b>	<b>2 870 000,00 €</b>	<b>14 790 490,96 €</b>	-	<b>9 090 042,16 €</b>

Equipement CAVP	Coût total HT	Coût total TTC	FCTVA (16,404%)	Subventions	Coût "net" après FCTVA et subventions	Fraction BI	Participation BI
Carrefour à feux sur la route de Seine (estimation travaux sans aléas)	530 000 €	636 000 €	104 329,44 €	-	531 670,56 €	100%	531 670,56 €
Passerelle au-dessus de l'entrée du port	400 000,00 €	480 000,00 €	78 739,20 €	120 000,00 €	281 260,80 €	50%	140 630,40 €
Renforcement voie pompiers sur berges (830 ml)	500 000,00 €	600 000,00 €	98 424,00 €	150 000,00 €	351 576,00 €	0%	0€
<b>TOTAL</b>	<b>1 430 000,00 €</b>	<b>1 716 000,00 €</b>	<b>281 492,64 €</b>	<b>270 000,00 €</b>	<b>1 164 507,36 €</b>	-	<b>672 300,96 €</b>

Considérant que Bouygues Immobilier s'engage à procéder au paiement des participations mises à sa charge au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon l'échéancier prévisionnel ci-dessous :

▪ **Groupe scolaire :**

Échéancier de paiement	Dépenses à couvrir	% coût de l'opération	Montant en numéraire
A la levée des conditions suspensives de la présente convention	Études de conception	5%	233,784,59 €
	Notification marché travaux	16%	748 110,69 €
Notification travaux + 6 mois	Travaux 2ème tiers	39%	1 823 519,80 €
Notification travaux + 12 mois	Travaux 3ème tiers	34%	1 589 735,21 €
Réception des travaux	Solde des travaux (DGD, etc.)	6%	280 541,51 €
<b>TOTAL</b>		<b>100 %</b>	<b>4 675 691,80 €</b>

▪ **Gymnase :**

<b>Échéance</b>	<b>Dépenses à couvrir</b>	<b>% coût de l'opération</b>	<b>Montant en numéraire</b>
<b>A la levée des conditions suspensives de la présente convention</b>	<b>Études de conception et travaux 1<sup>er</sup> tiers</b>	<b>21%</b>	<b>904 894,07 €</b>
<b>A la plus tardive des deux dates suivantes : notification travaux + 6 mois ou levée des conditions suspensives</b>	<b>Travaux 2<sup>ème</sup> tiers</b>	<b>39%</b>	<b>1 680 517,57€</b>
<b>A la plus tardive des deux dates suivantes : notification travaux + 12 mois ou levée des conditions suspensives</b>	<b>Travaux 3<sup>ème</sup> tiers</b>	<b>34%</b>	<b>1 465 066,60€</b>
<b>A la plus tardive des deux dates suivantes : réception des travaux ou levée des conditions suspensives</b>	<b>Solde des travaux (DGD, etc.)</b>	<b>6%</b>	<b>258 541,16 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>	<b>4 309 019,40 €</b>

▪ **Extension du réseau d'électricité :**

<b>Échéance</b>	<b>% coût de l'opération</b>	<b>Montant en numéraire</b>
<b>Démarrage des travaux</b>	<b>30%</b>	<b>31 599,29 €</b>
<b>Livraison des travaux</b>	<b>70%</b>	<b>73 731,67€</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>105 330,96 €</b>

▪ **Carrefour à feux sur la route de Seine :**

<b>Échéancier de paiement</b>	<b>% coût de l'opération</b>	<b>Montant en numéraire</b>
<b>A la plus tardive des dates suivantes :</b>		
- <b>Levées des conditions suspensives</b>	<b>90%</b>	<b>478 503,50 €</b>
- <b>Réalisation des travaux (hors tapis de finition)</b>		
<b>A la réalisation du tapis définitif</b>	<b>10%</b>	<b>53 167,06 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>531 670,56 €</b>

▪ **Passerelle située au-dessus de l'entrée du port :**

<b>Échéance</b>	<b>Dépenses à couvrir</b>	<b>% coût de l'opération</b>	<b>Montant en numéraire</b>
<b>Notification marché à la maîtrise d'œuvre</b>	<b>Études de conception</b>	<b>5%</b>	<b>7 031,52€</b>
<b>Notification marché travaux</b>	<b>Travaux</b>	<b>45%</b>	<b>63 283,68 €</b>
<b>Réception des travaux</b>	<b>Solde des travaux (DGD, etc.)</b>	<b>50%</b>	<b>70 315,20 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>	<b>140 630, 40</b>

Considérant par ailleurs, qu'en raison du changement de maîtrise d'ouvrage, la Commune et la SAS Bouygues Immobilier conviennent de supprimer purement et simplement le paragraphe suivant de l'article 4 du PUP, les autres paragraphes de l'article 4 restant inchangés.

▪ **Renforcement voie pompiers sur les berges (830 mètres linéaires) :**

Échéance	Dépenses à couvrir	% coût de l'opération	Montant numéraire	en	Date du paiement
Levée des conditions suspensives de la présente convention	Études de conception	5%	8 789,40 €		3 <sup>e</sup> trimestre 2020
Notification marché travaux	Travaux	45%	79 104,60 €		3 <sup>e</sup> trimestre 2021
Réception des travaux	Solde des travaux (DGD, etc.)	50%	87 894,00 €		1 <sup>e</sup> trimestre 2023
<b>TOTAL</b>		<b>100 %</b>	<b>175 788,00 €</b>		

Considérant qu'il convient de prendre en compte ses modifications et ajustements dans la convention de PUP et ses annexes,

Vu l'avis favorable des commissions attractivité du territoire-commerces-patrimoine du 14 septembre 2022 et des finances-informatique du 21 septembre 2022,

Le Conseil Municipal,  
Après en avoir délibéré,

- **APPROUVE** les termes de l'avenant n°3 à la convention de projet urbain partenarial et ceux de l'avenant n°1 à la convention de reversement de participation financière entre la Ville de Cormeilles-en-Parisis et la communauté d'agglomération Val Parisis constituant l'annexe 3 du projet urbain partenarial
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer l'avenant n°3 à la convention de projet urbain partenarial, et ceux de l'avenant n°1 à la convention de reversement de participation financière entre la Ville de Cormeilles-en-Parisis et la communauté d'agglomération Val Parisis constituant l'annexe 3 du projet urbain partenarial, ainsi que tout acte ou document se rapportant à cette convention.

**PAR 29 Voix Pour, 00 Voix Contre, 02 Voix Abstention.**

Fait et délibéré en séance ce jour.

La Secrétaire de Séance

Le Maire

Odile OIKNINE



Yannick BOËDEC

Publié sur le site internet le **29 JUIN 2023**

