



Réf dossier : 8365
N° ordre de passage : 10
N° annuel : C2022_0669

Publiée le 23.11.2022

DÉLIBÉRATION **RÉUNION DU CONSEIL DU 14 NOVEMBRE 2022**

**Penser et aménager le territoire durablement - Grands projets et opérations d'aménagement -
- Commune de Rouen - Projet urbain "Le Jardin des Pépinières" Quartier Saint Clément -
Programme des équipements publics : approbation - Convention de Projet Urbain Partenarial
(PUP) à intervenir avec la Ville de Rouen, les sociétés ALTAREA COGEDIM REGIONS et
VIRGIL et l'OPH Rouen Habitat : autorisation de signature**

A l'issue de la consultation lancée par l'Office Public de l'Habitat (OPH) Rouen Habitat pour la cession foncière avec charges du site dit « Pépinières » situé dans le quartier Saint Clément, les sociétés de promotion immobilière COGEDIM et VIRGIL ont été retenues en juin 2021 et sont signataires avec l'OPH d'une promesse unilatérale de vente correspondant à une emprise édifiée de 2,5 Ha.

En date du 4 novembre 2021, une convention de développement a été signée autour de la mise en œuvre sur un périmètre élargi du projet d'ensemble dénommé « JARDIN DES PEPINIERES », entre la Métropole Rouen Normandie (MRN), la Ville de Rouen, l'OPH Rouen Habitat et les sociétés COGEDIM-VIRGIL.

Ce projet urbain a fait l'objet d'une démarche volontaire de concertation préalable, du 3 mars au 3 mai 2022, ayant permis de présenter le projet aux habitants et d'enrichir sa conception. Il est par ailleurs soumis à une procédure d'évaluation environnementale au regard de la décision préfectorale du 8 avril 2022.

Au regard des engagements des parties prenantes et des modalités de mise en œuvre prévues à cette convention, une première étape s'est concrétisée par le dépôt, le 3 juin, d'un permis d'aménager par les sociétés COGEDIM et VIRGIL. Cette demande a été complétée courant juillet du dépôt de pièces complémentaires et du permis de démolir des immeubles situés dans le périmètre de projet. A ces premières autorisations d'urbanisme en cours d'instruction, succédera le dépôt des futurs permis de construire.

Le permis d'aménager prévoit le développement d'environ 39 000 m² de surface de plancher à vocation résidentielle (600 logements en accession libre et à coût maîtrisé) et d'un programme complémentaire d'activités de l'ordre de 1 000 m² de surface de plancher pour l'occupation des rez-de-chaussée.

En bordure immédiate du permis d'aménager, Rouen Habitat prévoit également le dépôt, courant 2022, d'autorisations d'urbanisme sur les emprises foncières résultant des déconstructions de l'immeuble Pépinières J et de l'ancien immeuble d'entreprises SANTORIN, portées par l'EPF Normandie. L'OPH y réalisera deux immeubles de logements sociaux correspondant à une surface plancher de 12 261 m² (175 logements), ainsi que la réalisation de 450 m² de surface de plancher d'activités.

Le projet d'ensemble « Jardin des Pépinières » représente ainsi une surface de plancher prévisionnelle de l'ordre de 52 711 m² dont 775 logements. Cette opération de grande ampleur, l'une des plus grandes à Rouen ces dernières années, s'inscrit en cohérence avec les orientations du SCoT, du PLH et du PLUi quant au renforcement de l'urbanisation de la ville-centre et aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. La production de logement social représente 22 % des futurs logements à l'échelle de l'opération. Une part de production en accession à coût maîtrisé est également prévue.

Quoique l'opération ne soit pas d'initiative, ni de portage public, elle se distingue d'autres opérations de promotion privées en ce qu'elle relève d'un « urbanisme négocié ». La convention partenariale de développement, mise en place très en amont, a permis la définition d'un projet urbain, tenant compte des impératifs immobiliers, aussi bien que des orientations politiques souhaitées pour cette opération :

- le travail sur le projet urbain s'est fait au-delà de l'échelle stricte du permis d'aménager. La cohérence des interventions des différentes maîtrises d'ouvrages a été recherchée en intégrant y compris des opérations sous maîtrise d'ouvrage publiques permettant de répondre aux besoins en équipements induits par le projet,
- la concertation avec les habitants a été menée en application de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme menée conjointement par la Ville et l'Aménageur,
- les services de la Ville et de la MRN ont été associés en amont du dépôt des autorisations d'urbanisme, dans la définition des aménagements,
- un diagnostic écologique a été réalisé en amont de la définition du projet et des cibles environnementales ambitieuses ont été intégrées afin d'inscrire le projet dans la transition sociale et écologique (démarche Ecoquartier et HQE Aménagement, objectifs de performance énergétique des immeubles et raccordement au réseau de chaleur, réemploi de matériaux...),
- des espaces verts sont conservés et d'autres aménagés dans le respect des principes du plan de renaturation de la Ville de Rouen,
- les espaces communs de l'opération d'aménagement ont vocation à être transférés à terme à la Ville et à la MRN permettant de faire bénéficier aux habitants du quartier d'un jardin d'environ 1 ha en cœur d'opération.

Compte tenu des singularités du projet et des incidences prévisibles des programmes immobiliers sur les besoins en équipements publics dans le quartier, il a été jugé opportun de mettre en place un Projet Urbain Partenarial (PUP). Issu de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, ce dispositif est un outil de financement des équipements publics qui permet le préfinancement des équipements rendus nécessaires par une opération d'aménagement ou de construction privée. La convention de PUP s'inscrit dans le champ des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme et a pour

objet de déterminer les équipements et espaces publics concernés et la part du coût de chacun de ces équipements et espaces qui sera prise en charge par les constructeurs en application des principes de causalité et de proportionnalité posés par l'article L 332-11-3 susvisé. Elle vient concrétiser les engagements réciproques des différents maîtres d'ouvrages en faveur de la cohérence du projet d'ensemble.

Le PUP autorise la Métropole Rouen Normandie, en sa qualité de collectivité compétente en matière d'urbanisme à signer une convention avec les constructeurs, fixant le programme des équipements à réaliser et la fraction du coût de ces équipements répondant aux besoins de l'opération donnant lieu à participation. La convention prévoit que les contributions financières au titre du PUP sont versées directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics identifiés. A cet égard, la Ville de Rouen est également signataire et bénéficiaire du présent PUP.

Dans le cadre du contrat PUP à conclure avec l'aménageur COGEDIM-VIRGIL et l'OPH Rouen Habitat ayant qualité de constructeur, la Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie s'engagent à réaliser les équipements publics suivants, pour un coût total estimé à 3 069 010 € HT, hors frais d'études :

- la MRN s'engage à réaliser en maîtrise d'ouvrage les travaux de réaménagement de l'allée des Pépinières pour un montant estimé à 315 810 € HT, en vue de l'intégration du projet dans son environnement immédiat et d'améliorer le traitement paysager et les fonctionnalités de cette voie (amélioration de la liaison et de la desserte de l'école, continuité des liaisons douces du quartier, desserte pour la sécurité incendie...).

- la Ville de Rouen s'engage à réaliser en maîtrise d'ouvrage les travaux d'adaptation/agrandissement du groupe scolaire « Pépinières » (chiffrage correspondant à une extension de 5 classes), pour un montant estimé à 2 753 200 € HT en vue d'accueillir les effectifs d'élèves induits par le projet sur le temps scolaires et périscolaires, soit l'équivalent de 4 classes imputables à l'opération immobilière (estimation de 95 enfants/an à accueillir).

Parties intégrantes du projet urbain, ces interventions sur les équipements publics, sont jugées incontournables à la satisfaction des besoins identifiés et à la cohérence d'ensemble.

Considérant que les équipements publics projetés ont des capacités qui excèdent les besoins estimés de l'opération réalisée par l'Aménageur et le Bailleur, il y a lieu d'appliquer des règles de proportionnalités pour établir leur contribution au financement.

Compte tenu des besoins établis des futurs habitants et usagers des constructions, COGEDIM-VIRGIL participent financièrement :

- au réaménagement de l'allée des Pépinières pour un montant de 157 905 €, soit 50 % du coût des travaux,
- à l'adaptation et agrandissement du groupe scolaire Pépinières (extension du groupe scolaire et création d'une offre périscolaire) pour un montant de 1 145 613 €, soit environ 42 % du coût estimé des travaux.

Compte tenu des besoins établis des futurs habitants et usagers de ses constructions, l'OPH Rouen Habitat participe financièrement à l'adaptation et agrandissement du groupe scolaire Pépinières pour un montant de 520 733 €, soit environ 19 % du coût estimé des travaux.

En conséquence :

- le montant de la participation totale à la charge de l'Aménageur s'élève à 1 303 518 €.
- le montant de la participation totale à la charge de Rouen Habitat s'élève à 520 733 €.

Dans le périmètre du PUP, les constructions seront exonérées de la taxe d'aménagement pour une période de 10 ans.

En contrepartie des participations financières et en lien avec la nécessaire réalisation de ces équipements publics, la MRN et la Ville de Rouen s'engagent sur un calendrier de réalisation. La MRN s'engage ainsi à réaliser le réaménagement de l'allée des Pépinières dans les cinq années consécutives à la livraison de la première tranche. La Ville de Rouen s'engage à réaliser les travaux d'extension de l'école dans les quatre ans suivant la livraison de la première tranche des travaux, attendue actuellement à horizon 2026.

Le projet de convention entre la Métropole, la Ville et les opérateurs, annexée à la présente délibération, précise notamment :

- le périmètre de l'opération,
- le programme des équipements publics à réaliser par la Métropole et la Ville de Rouen, et leurs coûts prévisionnels,
- les délais de réalisation des équipements publics,
- la quote-part du coût mis à la charge de chaque constructeur et le montant de la participation financière,
- les modalités de paiement de la participation,
- la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

Le Quorum constaté,

Le Conseil métropolitain,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L 2121-29,

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

Vu les statuts de la Métropole,

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 12 octobre 2015 fixant les modalités de la taxe d'aménagement sur le territoire métropolitain,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Métropole Rouen Normandie approuvé

le 13 février 2020,

Vu la convention de développement du projet « Jardin des Pépinières » signée le 4 novembre 2021 entre l'OPH Rouen Habitat, COGEDIM-VIRGIL, la Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie,

Vu l'arrêté municipal de la Ville de Rouen du 18 mai 2022 tirant le bilan de la concertation préalable autour du projet d'ensemble,

Vu le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) accompagnant le projet d'ensemble, dont le plan du périmètre est joint en annexe,

Ayant entendu l'exposé de Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Président,

Après en avoir délibéré,

Considérant :

- qu'une promesse unilatérale de vente a été signée le 4 novembre 2021 entre l'OPH Rouen Habitat et les sociétés COGEDIM et VIRGIL, avec pour condition suspensive l'obtention du permis d'aménager et des permis de construire purgés de tout recours,
- que le respect de la convention de développement, annexée à la promesse de vente, figure au rang des conditions déterminantes de la vente à intervenir,
- que les sociétés de promotion immobilière COGEDIM et VIRGIL assurent l'aménagement et la réalisation des équipements propres aux opérations immobilières dans le cadre du permis d'aménager déposé le 3 juin 2022 et des différentes autorisations nécessaires à la mise en œuvre du projet,
- que le projet, représentant un total de 775 logements, soit l'une des plus grandes opérations de logements sur le territoire de la ville de Rouen ces dernières années et une surface de plancher prévue de 52 711 m², conduit d'une part à un accroissement prévisible des effectifs scolaires, et d'autre part à la nécessité de revoir l'aménagement de l'allée des Pépinières,
- que le PUP permet de contribuer au financement des équipements publics à due proportion des besoins des habitants et usagers induits par le projet,
- que la Ville de Rouen a souhaité intégrer, dès le stade de la convention de développement, la question du devenir du groupe scolaire des Pépinières-St Julien situé aux abords immédiats du site, et qu'elle a souhaité s'engager en faveur de l'adaptation de l'offre d'accueil des élèves du quartier,
- que le réaménagement de l'allée des Pépinières, située dans le domaine public métropolitain hors du périmètre de cession, doit être réalisé par la Métropole Rouen et ne peut être assuré par l'aménageur,

- que les comités techniques et comités de pilotage qui se sont réunis, en application de la convention de développement, ont permis de définir en amont du dépôt des demandes d'autorisations, les conditions de cohérence du projet d'ensemble, parmi lesquelles la mobilisation de l'outil du Projet Urbain Partenarial (PUP),
- que la confirmation du souhait de mettre en place ce PUP a été notifié à l'OPH Rouen Habitat et à COGEDIM et VIRGIL par courriers en date du 23 mars 2022 et a donné lieu à plusieurs réunions entre mai et juillet 2022,
- que les sociétés COGEDIM et VIRGIL et l'OPH Rouen Habitat ont donné leur accord pour contribuer financièrement au titre du PUP et bénéficier en contrepartie de l'exonération de la taxe d'aménagement,
- que la Métropole Rouen Normandie, compétente en matière d'urbanisme et collectivité de rattachement de l'OPH Rouen Habitat, doit donner son accord à la mise en place de cette convention PUP,
- que la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) reste applicable, aucun équipement d'assainissement collectif ne figurant dans le programme des équipements publics,
- qu'il convient de valider la convention de PUP avant la délivrance du permis d'aménager en cours d'instruction,

Il est procédé au vote à 19h30.

Décide à l'unanimité :

- d'approuver la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) relative au projet « Jardin des Pépinières », à signer avec la Ville de Rouen, l'aménageur COGEDIM-VIRGIL et l'OPH Rouen Habitat,
- d'approuver le programme des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants et usagers,
- précise que, compte tenu des besoins établis des futurs habitants et usagers des constructions, l'aménageur COGEDIM-VIRGIL accepte de participer financièrement, au titre du PUP :
 - . au réaménagement de l'allée des Pépinières pour un montant de 157 905 €, soit 50 % du coût des travaux ;
 - . à l'adaptation et agrandissement du groupe scolaire Pépinières pour un montant de 1 145 613 €, soit environ 42 % du coût estimé des travaux,
- précise que, compte tenu des besoins établis des futurs habitants et usagers de ses constructions, l'OPH Rouen Habitat accepte de participer financièrement, au titre du PUP :

. à l'adaptation et agrandissement du groupe scolaire Pépinières pour un montant de 520 733 €, soit environ 19 % du coût estimé des travaux,

- d'exonérer, pour une durée de 10 ans, les sociétés COGEDIM, VIRGIL et l'OPH Rouen Habitat de la part intercommunale de la taxe d'aménagement portant sur les constructions qui seront réalisées dans ce périmètre,

- d'habiliter le Président à signer la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP),

et

- d'autoriser le Président à accomplir toutes les formalités nécessaires, à engager toutes les démarches et à signer tous les documents à intervenir pour sa mise en œuvre.

La recette qui en résulte sera inscrite au chapitre 13 du budget principal de la Métropole Rouen Normandie.

Fait à ROUEN les jour, mois et an susdits.

SUIVENT LES SIGNATURES
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE SECRETAIRE DE SEANCE

LE PRÉSIDENT

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen, 53 avenue Gustave Flaubert, 76000 ROUEN, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou notification. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi via l'application informatique "télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

RÉUNION DU CONSEIL DU 14 NOVEMBRE 2022 À 18H00

Sur convocation du 4 novembre 2022

Etaient présents :

M. AMICE (Saint-Pierre-de-Manneville), M. ANQUETIN (Saint-Aubin-Epinay), Mme ARGENTIN (Rouen), M. BARRE (Oissel), M. BIGOT (Petit-Couronne), Mme BIVILLE (Saint-Etienne-du-Rouvray), Mme BONA (Ymare), M. BONNATERRE (Caudebec-lès-Elbeuf), Mme BOTTE (Oissel) jusqu'à 21h13, Mme BOUCQUIAUX (Saint-Léger-du-Bourg-Denis), Mme BOULANGER (Canteleu), Mme BOURGET (Houpeville), M. BREUGNOT (Gouy), M. CAILLOT (Elbeuf), Mme CARON Marine (Rouen) à partir de 19h01, Mme CERCEL (Tourville-la-Rivière), Mme CHABERT-DUKEN (Mont-Saint-Aignan) à partir de 18h42, M. CHAUVIN (Saint-Martin-de-Boscherville), Mme COGNETTA (Sotteville-lès-Rouen), M. COUPARD LA DROITTE (Rouen) jusqu'à 19h54, M. DECAUX (Yville-sur-Seine), Mme DE CINTRE (Rouen), M. DEHAIL (Saint-Aubin-Celloville), M. DELALANDRE Jean (Duclair), M. DELALANDRE Julien (Jumièges), M. DELAPORTE (Val-de-la-Haye), M. DELAUNAY (Saint-Jacques-sur-Darnétal), M. DEMAZURE (La Neuville-Chant-d'Oisel), M. DUFLOS (Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen), Mme DUTARTE (Rouen) à partir de 19h04, Mme EL KHILI (Rouen), Mme FLAVIGNY (Mont-Saint-Aignan), M. GAMBIER (Déville-lès-Rouen), Mme GOUJON (Petit-Quevilly), M. GRELAUD (Bonsecours) à partir de 18h26 et jusqu'à 21h55, M. GRENIER (Le Houleme), M. GRISEL (Boos), Mme GROULT (Darnétal), M. GUILBERT (Franqueville-Saint-Pierre), Mme HEROUIN LEAUTEY (Rouen) à partir de 19h04, M. HUE (Quévreville-la-Poterie), M. JOUENNE (Sahurs), Mme LABAYE (Rouen), M. LABBE (Rouen), M. LAMIRAY (Maromme), Mme LAMOTTE (Sainte-Marguerite-sur-Duclair), M. LECERF (Darnétal), M. LE COUSIN (Saint-Etienne-du-Rouvray), M. LECOUTEUX (Belbeuf), M. LEFEBVRE (Anneville-Ambourville), M. LE GOFF (Moulineaux), Mme LESAGE (Grand-Couronne), Mme LESCONNEX (Rouen), Mme MABILLE (Bois-Guillaume), Mme MALLEVILLE (Rouen), Mme MAMERI (Rouen), M. MARCHANI (Rouen), M. MARCHE (Cléon), M. MARUT (Grand-Quevilly), M. MASSON (Saint-Aubin-lès-Elbeuf), M. MAUGER (Saint-Pierre-de-Varengeville), M. MAYER-ROSSIGNOL (Rouen), M. MENG (La Bouille), M. MEYER (Sotteville-sous-le-Val) jusqu'à 19h50, Mme MEYER (Caudebec-lès-Elbeuf) jusqu'à 21h57, M. de MONTCHALIN (Rouen) à partir de 18h13, M. MOREAU (Rouen), M. MOYSE (Saint-Etienne-du-Rouvray), Mme MULOT (Notre-Dame-de-Bondeville), M. NAISET (Rouen), Mme NICQ-CROIZAT (Mont-Saint-Aignan), M. OBIN (Petit-Quevilly), Mme PANE (Sotteville-lès-Rouen), M. PELTIER (Isneauville), M. PONTY (Berville-sur-Seine), M. RAOULT (Grand-Couronne), Mme RAVACHE (Saint-Etienne-du-Rouvray), Mme RENO (Sotteville-lès-Rouen), M. RIGAUD (Petit-Quevilly) à partir de 18h14, Mme RODRIGUEZ (Saint-Etienne-du-Rouvray), M. ROULY (Grand-Quevilly), M. ROYER (Hénouville), Mme SANTO (Roncherolles-sur-le-Vivier), M. SORET (Rouen), M. SOW (Rouen) à partir de 19h40, Mme THIBAUDEAU (Epinay-sur-Duclair), M. TIMMERMAN (Sotteville-lès-Rouen), Mme TOCQUEVILLE (Maromme),

M. VENNIN (Le Mesnil-Esnard), M. VERNIER (Sotteville-lès-Rouen) à partir de 18h20, M. VION (Mont-Saint-Aignan), M. WULFRANC (Saint-Etienne-du-Rouvray) à partir de 18h20

Mme BERTHEOL supplée M. MERLIN (Saint-Martin-du-Vivier) jusqu'à 21h57

M. GESLIN supplée Mme MEZRAR (Saint-Pierre-lès-Elbeuf)

M. QUESNE supplée M. PETIT (Quevillon)

Etaient représentés conformément aux dispositions de l'article L 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

M. BARON (Freneuse) pouvoir à Mme PANE, M. BEREGOVOY (Rouen) pouvoir à M. MOREAU, Mme BERNAY (Malaunay) pouvoir à M. MAUGER, Mme BOTTE (Oissel) pouvoir à Mme RODRIGUEZ à partir de 21h13, M. BUREL (Canteleu) pouvoir à Mme BOULANGER (Canteleu), M. CALLAIS (Le Trait) pouvoir à Mme LAMOTTE, Mme CARON Marie (Canteleu) pouvoir à Mme BIVILLE, Mme CARON Marine (Rouen) pouvoir à M. BONNATERRE jusqu'à 19h01, Mme CHABERT-DUKEN (Mont-Saint-Aignan) pouvoir à Mme FLAVIGNY jusqu'à 18h42, M. COUPARD LA DROITTE (Rouen) pouvoir à Mme MAMERI à partir de 19h54, M. DEBREY (Fontaine-sous-Préaux) pouvoir à M. VENNIN, Mme DELOIGNON (Déville-lès-Rouen) pouvoir à M. GAMBIER, Mme DEL SOLE (Yainville) pouvoir à Mme SANTO, Mme DUBOIS (Grand-Quevilly) pouvoir à M. OBIN, M. DUCHESNE (Orival) pouvoir à Mme LESAGE, Mme DUTARTE (Rouen) pouvoir à Mme LABAYE jusqu'à 19h04, M. EZABORI (Grand-Quevilly) pouvoir à M. MARUT, Mme FERON (Grand-Quevilly) pouvoir à M. ROULY, Mme HARAUX (Montmain) pouvoir à M. MAYER-ROSSIGNOL, Mme HEROUIN LEAUTEY (Rouen) pouvoir à M. MARCHANI jusqu'à 19h04, M. HIS (Saint-Paër) pouvoir à M. CHAUVIN, M. HOUBRON (Bihorel) pouvoir à M. DEMAZURE, M. JAOUEN (La Londe) pouvoir à M. BIGOT, M. LANGLOIS (Amfreville-la-Mivoie) pouvoir à Mme GOUJON, Mme LEMARCHAND (Le Mesnil-sous-Jumièges) pouvoir à M. Julien DELALANDRE, M. LESIEUR (Sotteville-lès-Rouen) pouvoir à Mme RENO, M. MARTOT (Rouen) pouvoir à Mme MABILLE, M. MERABET (Elbeuf) pouvoir à M. CAILLOT, M. MEYER (Sotteville-sous-le-Val) pouvoir à M. PELTIER à partir de 19h50, Mme MOTTE (Petit-Quevilly) pouvoir à Mme RAVACHE, M. ROUSSEAU (Bardouville) pouvoir à M. PONTY, M. ROUSSEL (Hautot-sur-Seine) pouvoir à M. JOUENNE, Mme SERAIT (Elbeuf) pouvoir à Mme CERCEL, Mme SLIMANI (Rouen) pouvoir à Mme NICQ-CROIZAT, M. SOW (Rouen) pouvoir à M. DE MONTCHALIN jusqu'à 19h40, M. WULFRANC (Saint-Etienne-du-Rouvray) pouvoir à M. LE COUSIN jusqu'à 18h20

Etaient absents :

M. GRELAUD (Bonsecours) jusqu'à 18h26 et à partir de 21h55

Mme MANSOURI (Rouen)

Mme BERTHEOL suppléante de M. MERLIN (Saint-Martin-du-Vivier) à partir de 21h57

Mme MEYER (Caudebec-lès-Elbeuf) à partir de 21h57

M. de MONTCHALIN (Rouen) jusqu'à 18h13

M. PEREZ (Bois-Guillaume)

M. RIGAUD (Petit-Quevilly) jusqu'à 18h14

M. SPRIMONT (Rouen)

M. VERNIER (Sotteville-lès-Rouen) jusqu'à 18h20

PROJET JARDIN DES PEPINIERES

- Site des immeubles Verre et Acier rue St Julien - Quartier St Clément

Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) - Septembre 2022



Convention de projet urbain partenarial (PUP) – Aménagement du site des Pépinières-Saint Julien

La présente convention est conclue entre :

La Métropole ROUEN NORMANDIE,
Enregistrée sous le numéro SIREN 200 023 414,
Dont le domicile est situé au 108 allée François Mitterrand, à ROUEN (76000),
Représentée par Madame/Monsieur dûment habilité par une délibération en date du 2022.
et un arrêté du Président de la Métropole en date du 8 juillet 2021 ci-annexés (**Annexe n°A1**),

Ci-après dénommée : la « Métropole » ou « la MRN »
D'UNE PART,

et

La Commune de ROUEN,
Enregistrée sous le numéro SIREN 217 605 401,
Dont le domicile est situé en son Hôtel de Ville, 2 place du Général de Gaulle, à ROUEN (76000),
Représentée par Madame/Monsieur dûment habilité par une délibération en date du2022
et un arrêté du Maire en date du 21 juillet 2020, ci-annexés (**Annexe n°A2**),

Ci-après dénommée : la « Ville »,
D'AUTRE PART,

et

"L'Office Public de l'Habitat de Rouen « ROUEN HABITAT »,
Etablissement public à caractère industriel et commercial, enregistré sous le numéro SIREN 388 397 242 et
immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Rouen dont le siège social est situé 5 place du Général
de Gaulle à Rouen,

Représenté par Madame Ariane MASSIERE Directrice Générale, nommée à cette fonction suivant délibération
N°01/03/2021 du Conseil d'Administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT (O.P.H.) ROUEN HABITAT
du 17 mars 2021 et dûment habilitée par la délibération du Bureau du Conseil d'Administration N°..... du
ci-annexées (**Annexe n°A3**),"

Ci-après dénommée : « Rouen Habitat », ou « l'OPH » ou « le bailleur »,
DE TROISIEME PART

Et

ALTAREA COGEDIM REGIONS,
Société en Nom Collectif, enregistré sous le numéro SIREN 810 847 905 et immatriculé au Registre du Commerce
et des Sociétés de Paris dont le siège social est situé au 87, rue de Richelieu à Paris (75 002), enregistrée sous le
numéro SIREN 810 847 905 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représenté par Monsieur Alexandre DE LAGARDE Directeur Régional, ayant tout pouvoir à cet effet
ci-après désigné « COGEDIM »

DE QUATRIEME PART

et

VIRGIL
Société par Actions Simplifiées, enregistré sous le numéro SIREN 320 720 782 et immatriculé au Registre du
Commerce et des Sociétés de Paris dont le siège social est situé au 28, rue Bayard à Paris (75 008)

Représenté par Monsieur Thomas STEPHAN Président, ayant tout pouvoir à cet effet
Ci-après dénommée « VIRGIL »

DE CINQUIEME PART

COGEDIM et VIRGIL ensemble dénommés par la suite : « l'Aménageur »
ROUEN HABITAT, COGEDIM et VIRGIL ensembles dénommés « les opérateurs » ou « les constructeurs »

Après avoir exposé ce qui suit :

Les constructeurs envisagent, la réalisation d'une opération d'aménagement dénommée « Jardin des Pépinières », devant comprendre environ 775 logements et des surfaces d'activités, le tout représentant une surface de plancher (SDP) de 52 711 m² environ, ci-après dénommée « l'Opération ».

Cette opération prend place sur un ensemble de terrains correspondant aux immeubles dit Pépinières de l'OPH Rouen Habitat, sur un site délimité à l'Est par la rue Saint Julien, à l'Ouest par l'Avenue de La libération, au Nord par la rue de Gessard, et au Sud par la rue Parmentier.

Le projet « Jardin des Pépinières » fait l'objet d'une convention de développement, signée le 4 novembre 2021 par l'ensemble des parties prenantes, la Ville de Rouen, la Métropole Rouen Normandie, l'OPH Rouen Habitat et les sociétés COGEDIM et VIRGIL. Il a également fait l'objet d'une concertation préalable dont le bilan a été dressé par arrêté du maire en date du 18 mai 2022.

Le projet a donné lieu à un dépôt de demande de permis d'aménager le 03 juin 2022 par l'Aménageur et devra faire l'objet de dépôt de demande d'autorisations d'urbanisme par les constructeurs dans le courant des années 2022-2023. La livraison de la première tranche d'aménagement et de constructions est attendue à horizon 2026.

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet de fixer les modalités de la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation est à la charge de la Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie et qui est rendue nécessaires par cette opération d'aménagement. Elle s'inscrit dans le champ des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, a pour objet de déterminer les équipements et espaces publics concernés et la part du coût de chacun de ces équipements et espaces qui sera prise en charge par les constructeurs en application des principes de causalité et de proportionnalité posés par l'article L. 332-11-3 sus visé.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article I : Programme global de l'Opération « Jardin des Pépinières »

I.1 L'opération doit permettre la réalisation du programme prévisionnel suivant :

- Environ 39 000m² de SDP de logements en accession (600 logements)
- Environ 12 261 m² de SDP de logements collectifs sociaux (175 logements)
- Environ 1 450 m² de SDP d'activités

Soit une Surface de Plancher (SDP) globale de l'ordre de 52 711 m².

A cet effet :

- COGEDIM envisage le dépôt de 3 demandes de permis de construire courant 2022 et 2023 sur trois lots du lotissement à aménager par L'Aménageur pour une SDP de 26 000 m² correspondant à 400 logements et une SDP de 300 m² d'activités
- VIRGIL envisage le dépôt de 1 demande de permis de construire courant 2022 et 2023 sur un lot du lotissement à aménager par l'Aménageur pour une SDP de 13 000 m² correspondant à 200 logements et une SDP de 700 m² d'activités
- le bailleur Rouen Habitat envisage le dépôt de deux demandes d'autorisation d'urbanisme courant 2023 sur les deux îlots concernés pour une SDP de 12 261 m² correspondant à 175 logements et une SDP de 450 m² d'activités.

I.2 Le calendrier prévisionnel de livraison de ces programmes immobiliers est le suivant :

- Concernant les constructions à réaliser par COGEDIM, les livraisons des différents programmes immobiliers sont prévues entre 2026 et 2028.
- Concernant les constructions à réaliser par VIRGIL, la livraison du programme immobilier est prévue en 2026.
- Concernant les constructions à réaliser par Rouen Habitat, les livraisons des programmes immobiliers sont prévues en 2026-2027

Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial

Le périmètre d'application de la présente convention est le périmètre de l'opération tel qu'exposé ci-avant et délimité par l'avenue de la Libération, les rues Parmentier Gessard et St Julien, tel que figurant sur le plan joint en annexe (**Annexe n°B1**).

Article 3 – Programme des équipements publics à réaliser et coûts prévisionnels

La réalisation du projet d'ensemble avec la construction d'un grand nombre de logements et l'arrivée de nouveaux habitants qui en découle, génère des besoins d'amélioration de l'offre en équipements. Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

La Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie s'engagent à réaliser les équipements publics suivants, pour un **coût total estimé à 3 069 010 € HT**, hors frais d'études :

- Réaménagement de l'allée des Pépinières ;
- Adaptation/agrandissement du groupe scolaire « Pépinières ».

Ces équipements publics sont localisés au voisinage immédiat de l'opération. Les interventions correspondantes sont jugées incontournables à la satisfaction des besoins identifiés et à la cohérence du projet d'ensemble (**Annexe n°B2**).

- 1) **Réaménagement de l'allée des Pépinières**, sous maîtrise d'ouvrage de la MRN, en vue d'une remise à niveau en cohérence avec les autres aménagements réalisés, pour un budget estimé à **315 810 € HT** correspondant aux coûts travaux.

L'opération consistera à améliorer les fonctionnalités de cette voie par un réaménagement complet (revêtements de sols, plantations/paysagement, mobilier, réseaux et éléments techniques). Ces travaux sont nécessaires pour l'intégration du projet dans son environnement immédiat. Il a été établi que 50% de ce coût est imputable à l'Opération, correspondant au pourcentage de façade du projet d'aménagement donnant sur l'allée. Cette quote-part de 50% est intégralement mise à la charge de l'Aménageur soit **157 905€**.

- 2) **Travaux d'extension du groupe scolaire « Pépinières » et création d'une offre périscolaire**, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Rouen, pour un budget de **2 753 200 HT** (coûts travaux).

La Ville a décidé de redimensionner le futur groupe scolaire, d'une capacité actuelle de 15 classes, à une capacité de 20 classes, soit la création de 5 classes supplémentaires (2 maternelles et 2 primaires supplémentaires, ainsi qu'une classe en remplacement de celle actuellement en bungalow). Ces nouvelles classes intégrant dortoirs et sanitaires représentent environ 760 m² SDP au total.

Le coût des travaux de l'extension de classes est estimé à **1 839 200€ HT**, soit 2 420 € HT/m² de SDP.

Par ailleurs, la ville a décidé de créer une nouvelle offre périscolaire d'une capacité de 75 enfants. Ce programme nécessite de créer une extension et de réaménager certains locaux existants, pour à terme avoisiner les 382 m² de surface de plancher. Le coût travaux de l'offre périscolaires tel que précité est estimé à **914 000€ HT**.

Conformément au principe de causalité applicable, n'est affectée aux opérateurs que la part correspondant aux coûts d'extension de classes maternelles et élémentaires (surfaces nouvellement créées) et à la création d'espaces périscolaires (dans le neuf et en rénovation) générés par le nécessité de répondre aux besoins de futurs habitants des logements à réaliser dans le cadre de l'Opération.

Extensions de classes pour un coût travaux estimé à 1 839 200 € HT

Sur ce volet, l'assiette de la participation due par les constructeurs est limitée, de convention expresse entre les parties, au cout des travaux de l'extension des classes.

Le besoin d'accueil de nouveaux élèves induit par l'opération « Jardin des Pépinières » a fait l'objet d'un travail d'analyse en lien avec les services des temps de l'enfant de la Ville selon des méthodes au ratio, appliquées uniquement aux logements de type T3 et plus. Il a été tenu compte d'un nombre d'enfants plus important dans le logement social que dans l'accession, ce qui conduit à un rééquilibrage vis-à-vis de la stricte répartition en nombre de logements entre les différents constructeurs de l'opération.

Le nombre de classes estimé pour répondre aux besoins d'environ 95 élèves futurs habitants de l'opération Jardin des Pépinières (dont environ 38 élèves en maternelle et 57 élèves en élémentaire), est de l'ordre de 2 classes maternelles et 2 classes élémentaires se détaillant comme suit :

- ROUEN HABITAT pour l'équivalent de 1,25 classes (30 élèves/an à scolariser, équivalent à environ 31,6% des nouveaux effectifs)
- L'Aménageur pour l'équivalent de 2,75 classes (65 élèves/an à scolariser, équivalent à environ 68,4% des nouveaux effectifs)

En conséquent, la répartition de la participation des opérateurs au financement de ces classes est la suivante :

- à la charge de ROUEN HABITAT, 25 % de la quote-part du coût de l'extension de classe du groupe scolaire (1,25 classes sur 5), soit **459 800 €** ;
- à la charge de l'Aménageur, 55 % de la quote-part du coût de l'extension de classe du groupe scolaire (2,75 classes sur 5), soit **1 011 560 €** ;

Contribution à la création d'espaces périscolaires pour un coût travaux estimé à 914 000 € HT

L'opération induit des capacités d'accueil d'élèves en activités périscolaires. Les travaux d'extension de classes s'accompagneront de travaux de création d'espace périscolaire adossés à l'établissement, représentant une capacité d'accueil de 75 enfants au total, pour un total estimé de 445 enfants scolarisés (350 élèves actuellement, auquel s'ajoute l'apport de 95 élèves supplémentaires).

Le nombre de places en accueil périscolaire pour répondre aux besoins d'environ 95 élèves, futurs habitants de l'opération Jardin des Pépinières est de l'ordre de 16 places se détaillant comme suit :

- ROUEN HABITAT pour l'équivalent de 5 places (30 élèves supplémentaires/an à scolariser avec un accueil périscolaire dimensionné à 75 enfants pour 445 élèves scolarisés)
- L'Aménageur pour l'équivalent de 11 places (65 élèves supplémentaires/an à scolariser avec un accueil périscolaire dimensionné à 75 enfants pour 445 élèves scolarisés)

La répartition de la participation des opérateurs au financement de la création d'espaces périscolaires est la suivante :

- à la charge de ROUEN HABITAT, 6,66 % de la quote-part du coût de la création d'espaces périscolaires (5 places sur 75), soit **60 933 €** ;
- à la charge de l'Aménageur, 14,66 % de la quote-part du coût de la création d'espaces périscolaires (11 places sur 75), soit **134 053 €** ;

Article 4 : Délais de réalisation des équipements publics

La MRN s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements à sa charge prévus à l'article 3 au plus tard, dans les cinq années consécutives à la livraison de la première tranche de travaux. Le calendrier de réalisation s'adaptera au phasage global du programme Jardin des Pépinières et à la coordination générale des travaux mise en place en lien avec l'Aménageur et les constructeurs.

La Ville de Rouen pourra réaliser les travaux du groupe scolaire de manière échelonnée et s'engage à achever les travaux à sa charge prévus à l'article 3 au plus tard dans les quatre années consécutives à la livraison de la première tranche de travaux.

Ces délais pourront être modifiés par avenants, en cas de retards ne pouvant incomber à la MRN ou à la Ville, ou causés par des événements extérieurs y compris liés à l'obtention des subventions publiques identifiées au plan de financement, ou en cas d'évènements non prévisibles susceptibles de ralentir ou interrompre les travaux.

Article 5 : Nature et montant des participations

Considérant que les équipements publics projetés ont des capacités qui excèdent les besoins estimés de l'opération réalisée par l'Aménageur et le Bailleur, il y a lieu d'appliquer des règles de proportionnalités définies à l'article 3 ci-avant.

S'agissant du réaménagement de l'allée des Pépinières dont la MRN assurera la réalisation, pour un montant de travaux estimé à 315 810 € HT :

- L'Aménageur s'engage à verser en numéraire à la Métropole Rouen Normandie la fraction du coût des équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qu'ils s'engagent à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, soit la somme de **157 905 €**.

S'agissant de l'extension du groupe scolaire dont la Ville de Rouen assurera la réalisation pour un montant estimé à **1 839 200 € HT**

- L'Aménageur s'engage à verser, en numéraire, à la Ville de Rouen, la fraction de 55% du coût de l'extension du groupe scolaire nécessaire pour répondre aux besoins des futurs habitants des constructions qu'ils édifieront dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, soit la somme de **1 011 560 €**.

- le Bailleur ROUEN HABITAT s'engage à verser en numéraire à la Ville de Rouen la fraction de 25% du coût de l'extension du groupe scolaire nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qu'il édifiera dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, soit la somme de **459 800 €**.

S'agissant des travaux de création d'espaces périscolaires dont la Ville de Rouen assurera la réalisation pour un montant estimé à **914 000 € HT**

- L'Aménageur s'engage à verser en numéraire à la Ville de Rouen la fraction 11/75ème du coût des travaux de création d'espaces périscolaires nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qu'ils édifieront dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, soit la somme de **134 053 €** ;

- le Bailleur ROUEN HABITAT s'engage à verser en numéraire à la Ville de Rouen la fraction de 5/75ème du coût des travaux de création d'espaces périscolaires nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qu'il édifiera dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, soit la somme de **60 933 € HT**.

En conséquence :

- **le montant de la participation totale à la charge de l'Aménageur s'élève à : 1 303 518 €.**

- **le montant de la participation totale à la charge de ROUEN HABITAT s'élève à : 520 733 €.**

Les contributions financières au titre du PUP sont récapitulées en annexe (**Annexe n°B3**). Il n'a pas été prévu de dispositif d'actualisation des prix au regard des coûts de construction. De convention expresse entre les parties, les versements sont par conséquent forfaitaires et définitifs, sauf cas prévus à l'article 9.

Article 6 : Versements à la Métropole Rouen Normandie

Les versements dus par l'Aménageur et définis à l'article 5 ci-avant sont répartis de la manière suivante :

- Quote-part COGEDIM : 2/3 des participations dus par l'Aménageur
- Quote-part VIRGIL : 1/3 des participations dus par l'Aménageur

Versements de COGEDIM

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, COGEDIM s'engage à procéder au paiement à la Métropole Rouen Normandie de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge conformément aux conditions et aux échéanciers suivants :

- Un premier versement de 63 162 euros correspondant à 60% de la quote part COGEDIM de la participation financière de l'Aménageur pour le réaménagement de l'allée des Pépinières définie à l'article 5 ci-avant, à la signature de l'ordre de service aux entreprises pour le démarrage des travaux y afférents

- Un second versement de 42 108 euros correspondant à 40% de la quote part COGEDIM de la participation financière, à la réception/déclaration d'achèvement des travaux de réaménagement de l'allée des Pépinières.

Le paiement de la participation financière s'effectuera par virement bancaire.

Versements de VIRGIL

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, VIRGIL s'engage à procéder au paiement à la Métropole Rouen Normandie de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge conformément aux conditions et aux échéanciers suivants :

- Un premier versement de 31 581 euros correspondant à 60% de la quote part VIRGIL de la participation financière de l'Aménageur pour le réaménagement de l'allée des Pépinières définie à l'article 5 ci-avant, à la signature de l'ordre de service aux entreprises pour le démarrage des travaux y afférents
- Un second versement de 21 054 euros correspondant à 40% de la quote part VIRGIL de la participation financière, à la réception/déclaration d'achèvement des travaux de réaménagement de l'allée des Pépinières.

Le paiement de la participation financière s'effectuera par virement bancaire.

Article 7 : Versements à la Ville de Rouen

Les versements dus par l'Aménageur et définis à l'article 5 ci-avant sont répartis de la manière suivante :

- Quote-part COGEDIM : 2/3 des participations dus par l'Aménageur
- Quote-part VIRGIL : 1/3 des participations dus par l'Aménageur

Versements de COGEDIM

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, COGEDIM s'engage à procéder au paiement à la Ville de Rouen de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge conformément aux conditions et aux échéanciers suivants :

- Un premier versement de 76 374,20 euros correspondant à 10% de la quote part COGEDIM de la participation financière de l'Aménageur au coût de réalisation de l'extension du groupe scolaire définie à l'article 5 ci-avant, à la signature par la Ville du marché de maîtrise d'œuvre afférent à ces travaux ;
- Un second versement de 458 245,20 euros correspondant à 60% de la quote part COGEDIM de la participation financière de l'Aménageur au coût de réalisation de l'extension du groupe scolaire, sur justification de la signature du premier ordre de service pour le démarrage des travaux ;
- Un troisième versement de 229 122,60 euros correspondant à 30% de la quote part COGEDIM de la participation financière de l'Aménageur, à la date de réception/déclaration d'achèvement des travaux d'extension du groupe scolaire.

Le paiement de la participation financière s'effectuera par virement bancaire

Versements de VIRGIL

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, VIRGIL s'engage à procéder au paiement à la Ville de Rouen de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge conformément aux conditions et aux échéanciers suivants :

- Un premier versement de 38 187,10 euros correspondant à 10% de la quote-part VIRGIL de la participation financière de l'Aménageur au coût de réalisation de l'extension du groupe scolaire définie à l'article 5 ci-avant, à la signature par la Ville du marché de maîtrise d'œuvre afférent à ces travaux ;
- Un second versement de 229 122,60 euros correspondant à 60% de la quote-part VIRGIL de la participation financière de l'Aménageur au coût de réalisation de l'extension du groupe scolaire, sur justification de la signature du premier ordre de service pour le démarrage des travaux ;
- Un troisième versement de 114 561,30€ correspondant à 30% de la quote-part VIRGIL de la participation financière de l'Aménageur, à la date de réception/déclaration d'achèvement des travaux d'extension du groupe scolaire.

Le paiement de la participation financière s'effectuera par virement bancaire

Versements du bailleur

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, l'OPH ROUEN HABITAT s'engage à procéder au paiement à la Ville de Rouen de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge conformément aux conditions et aux échéanciers suivants :

- Un premier versement de 104 147 euros correspondant à 20% de sa participation financière définie à l'article 5 ci-avant, à partir de la signature par la Ville du marché de maîtrise d'œuvre pour l'extension du groupe scolaire et après l'obtention par ROUEN HABITAT des deux Décisions Attributives de Subvention (DAS) délivrées par l'ANRU pour la reconstruction des deux opérations sur site ;
- Un deuxième versement de 260 366 euros correspondant à 50% de sa participation financière pour l'extension du groupe scolaire sur justification de la signature du premier ordre de service pour le démarrage des travaux ;
- Un troisième versement de 156 220 correspondant à 30% de sa participation financière, à la date de la réception/déclaration d'achèvement des travaux du groupe scolaire.

Le paiement de la participation financière s'effectuera par virement bancaire.

Article 8 : Durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de 10 (dix) ans. L'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement cessera de plein droit en cas de caducité des présentes.

Le délai d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement court, conformément à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme, à compter du premier jour de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention de PUP.

Article 9 : Non-réalisation des travaux/équipements par la Ville ou la Métropole Rouen Normandie

Si tout ou partie des équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, ou par avenants successifs, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés ne seront pas facturées ou, le cas échéant, restituées par les maîtres d'ouvrages concernés, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Un renoncement à réaliser le programme des équipements publics prévus à l'article 3, correspondrait à une décision partagée des maîtres d'ouvrages et des aménageurs/constructeurs de résilier la présente convention de PUP. En ce cas, les parties conviennent que les montants estimés au titre de la taxe d'aménagement correspondant au régime général de droit commun, se substitueraient alors au montant de la participation du PUP restant à payer, en réfection des sommes éventuellement déjà perçues par la Ville et la MRN. Les montants correspondants seraient établis sur la base du dispositif fiscal en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme. Ils seraient versés intégralement à la Métropole Rouen Normandie.

Article 10 : Non-réalisation de l'Opération

La présente convention sera caduque, sans indemnité de part et d'autre, avec exonération de participation à la charge de l'Aménageur et des constructeurs si ceux-ci devaient renoncer, pour quelque raison que ce soit, aux travaux et construction projetés. Les sommes éventuellement versées par les constructeurs leurs seraient alors restituées.

Article 12 : Entrée en vigueur de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie de Rouen et au siège de la MRN, ainsi que de la publication de cette mention aux recueils des actes administratifs de la Ville et de la MRN.

Elle s'éteindra de manière tacite, hors dispositions de son article 8 (durée de l'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement), dès lors que les participations dues auront été réglées à la Commune et à MRN et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

Article 13 : Substitution

Une Société par Actions Simplifiées, destinée à la réalisation de l'aménagement, pourra être créée par les membres de l'Aménageur, tel que désigné en préambule, durant la phase d'instruction du permis d'aménager. Dans ce cas, la Société par Actions Simplifiées pourra se substituer à l'Aménageur. Il s'engage, s'il utilise cette faculté, à en informer tant la ville que la MRN par lettre recommandée par accusé de réception.

Dans l'hypothèse où le permis d'aménager et/ou les autres autorisations d'urbanisme délivrées en vue de la réalisation de l'opération se trouveraient transférées à un tiers, ce dernier se trouverait de plein droit substitué à l'Aménageur ou au constructeur concerné dans les droits et obligations issus de la présente convention à compter de la date de l'arrêté de transfert. L'Aménageur et les constructeurs s'engagent par ailleurs, lors de la cession des lots issus de l'opération, à annexer la présente convention et ses annexes à l'acte authentique de cession et d'informer du transfert tant la Ville que MRN par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 14 : Avenants

Toutes modifications éventuelles des stipulations de la présente convention de projet urbain partenarial pourront faire l'objet d'avenants. Il est toutefois à noter que la durée d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement stipulée à l'article 8 de la présente convention ne saurait en tout état de cause faire l'objet d'une prolongation à l'occasion de la conclusion d'un avenant.

Article 15 : Bonne exécution

Les parties veilleront à se tenir mutuellement informées, dans les meilleurs délais, de tout élément pouvant avoir une incidence sur l'exécution de la présente convention.

Article 16 : Litiges

Conformément au principe de loyauté, auquel les parties au présent contrat reconnaissent se soumettre sans réserve, tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet, au préalable, d'une tentative d'accord amiable entre les parties, qui portera sur l'ensemble des prétentions respectives de chacune des parties. En cas d'échec de cette tentative de conciliation, un relevé de conclusions détaillera les réclamations litigieuses et les motifs du différend persistant. Ce relevé de conclusions sera notifié aux parties contractantes avant toute saisine de la juridiction compétente.

La présente convention comporte 9 pages et des annexes.

Fait en 5 exemplaires originaux,

Signé le

Pour la Métropole Rouen Normandie	Pour la Ville de Rouen	Pour Rouen Habitat	Pour ALTAREA COGEDIM REGIONS	Pour VIRGIL
M. Nicolas ROULY	Mme Fatima EL KHILI	Mme Ariane MASSIERE	M. Alexandre DE LAGARDE	M. Thomas STEPHAN

Annexes :

Pièce A1 - Habilitation de pour la Métropole Rouen Normandie

Pièce A2 - Habilitation de pour la Ville de Rouen

Pièce A3 - Habilitation de Mme Ariane MASSIERE pour l'OPH Rouen Habitat

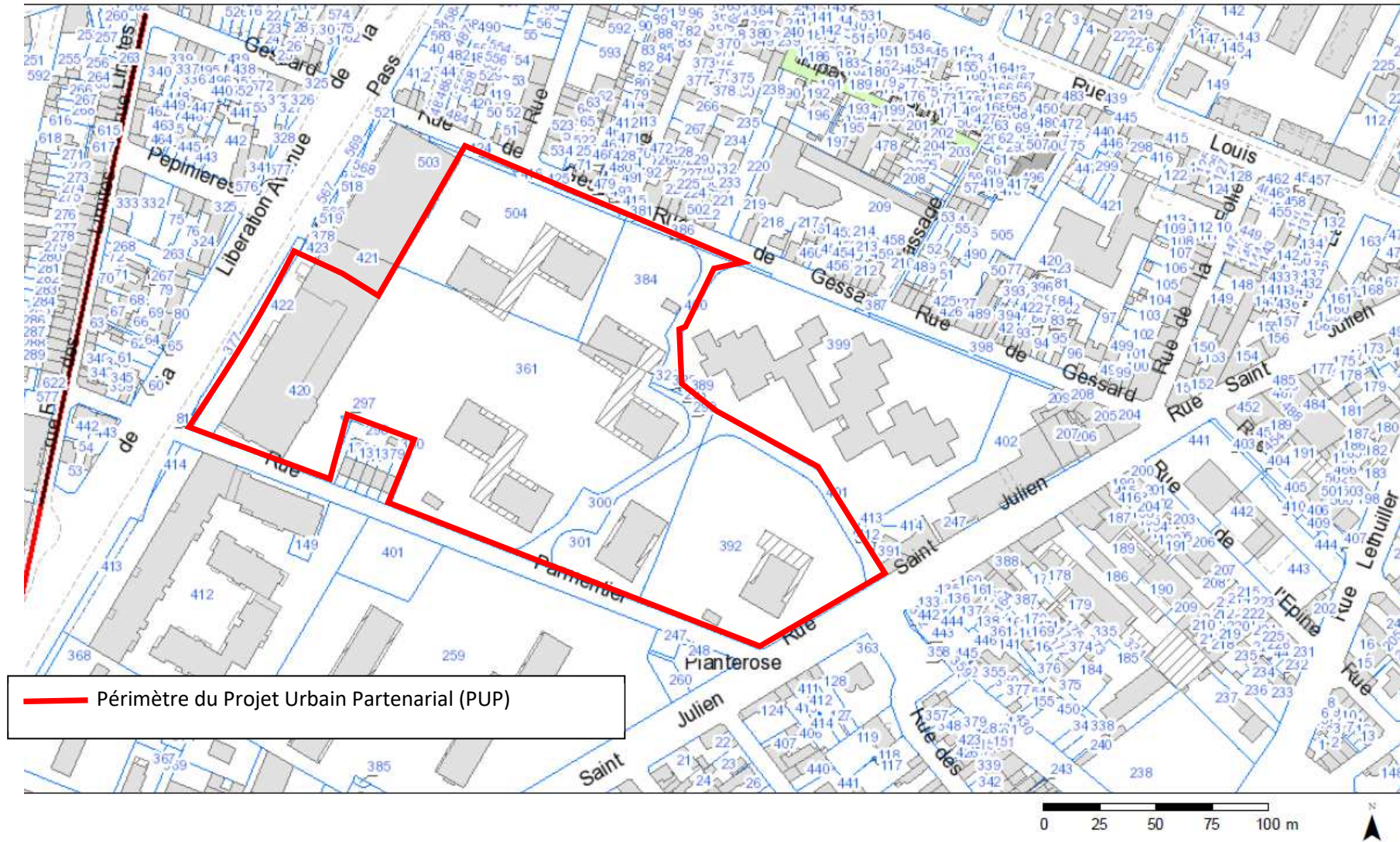
Pièce A4 - Habilitation de M. Alexandre DE LAGARDE pour ALTAREA COGEDIM REGIONS

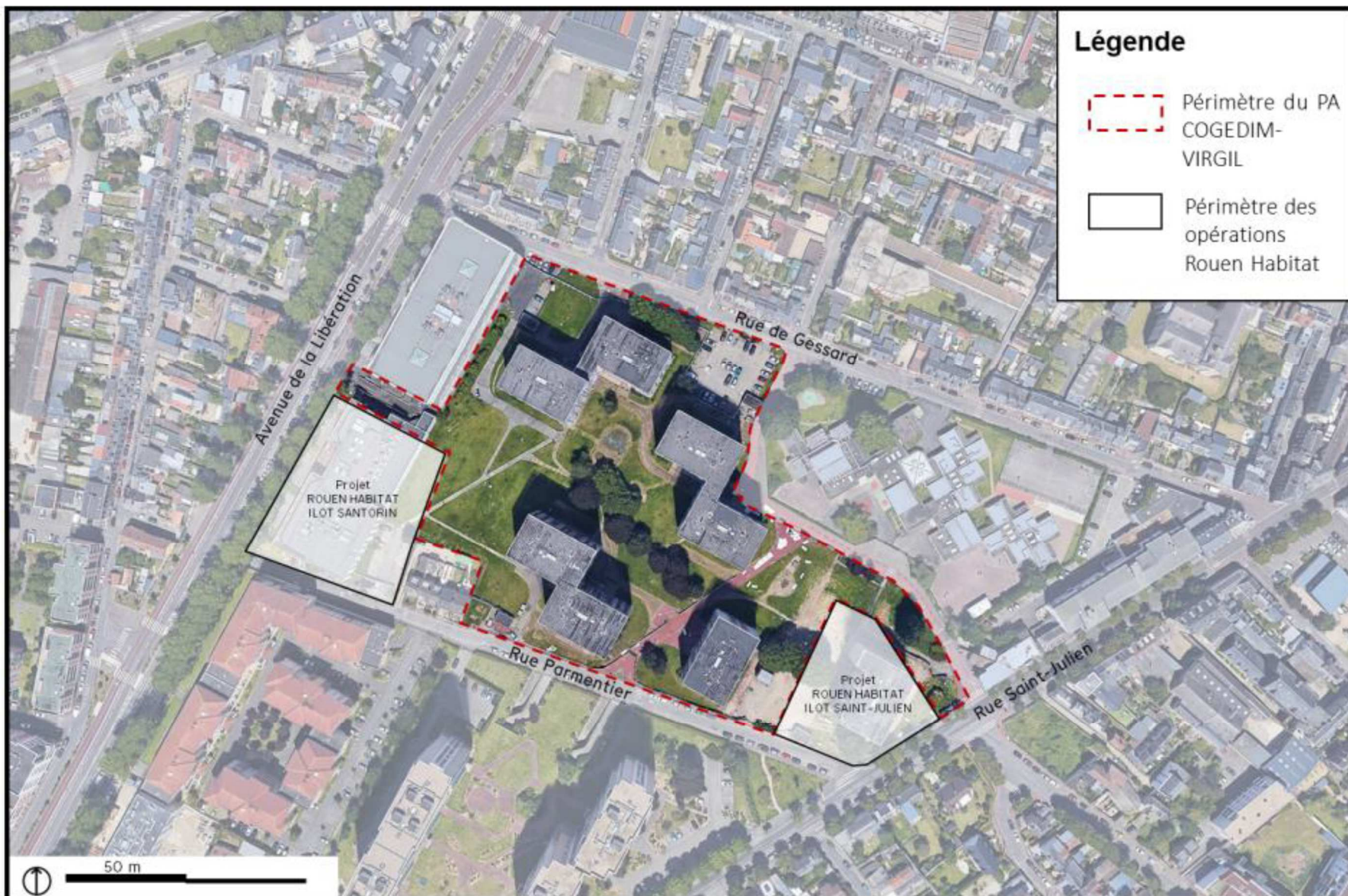
Pièce B1 : Périmètre du PUP

Pièce B2 : Plan de composition et localisation des équipements publics financés par le PUP

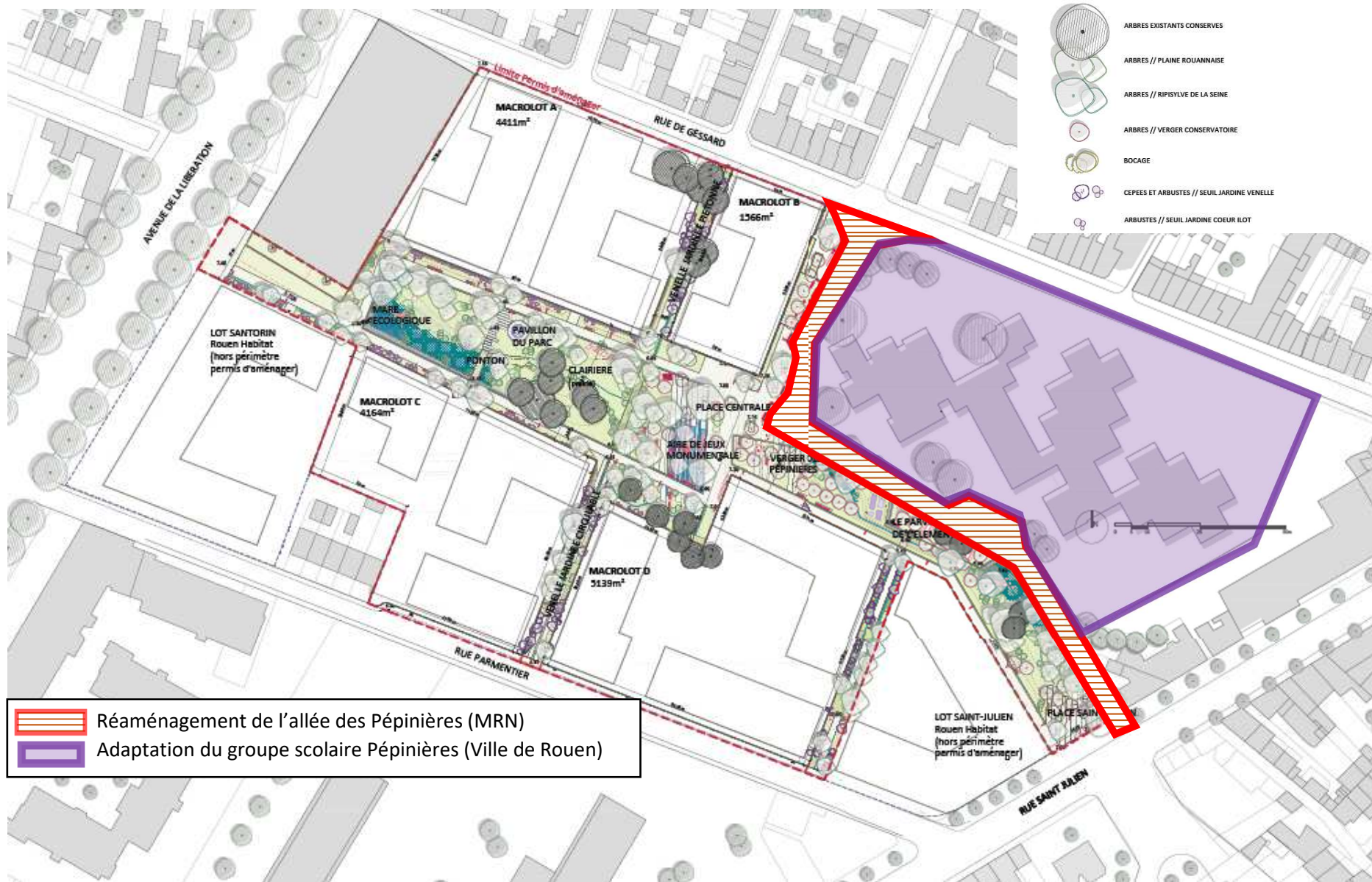
Pièce B3 : Tableau récapitulatif des contributions aux financements des équipements publics

ANNEXE B1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial (PUP) – Ilot Pépinières Rouen Quartier Saint Clément





ANNEXE B2 : Plan de composition d'ensemble et localisation des équipements publics financés par le PUP



**ANNEXE B3 : Tableau récapitulatif des contributions aux financements des équipements publics
des Pépinières- Rouen Saint Clément**

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DU PUP (estimations coûts travaux)		
<i>Travaux d'extension du groupe scolaire (MOA VDR)</i>	1 839 200 € HT	
<i>Travaux de création d'une offre périscolaire (MOA VDR)</i>	914 000 € HT	
<i>Réaménagement de l'allée des Pépinières (MOA MRN)</i>	315 809 € HT	
FINANCEMENT PUP PAR L'AMENAGEUR		
Contribution à l'extension des classes (2,75 classes, soit 55% de l'extension)	1 011 560 €	1 303 518 €
Contribution au financement de l'offre périscolaire (11/75ème)	134 053 €	
Contribution au financement du réaménagement de l'allée des Pépinières (50%)	157 905 €	
FINANCEMENT PUP PAR L'OPH ROUEN HABITAT		
Contribution à l'extension des classes (1,25 classes, soit 25% de l'extension)	459 800 €	520 733 €
Contribution au financement de l'offre périscolaire (5/75ème)	60 933 €	
Contribution au financement du réaménagement de l'allée des Pépinières (0%)	0 €	
Total recettes PUP		1 824 251 €
<i>Dont versement à la Métropole Rouen Normandie (MRN)</i>		<i>157 905 €</i>
<i>Dont versement à la Ville de Rouen (VDR)</i>		<i>1 666 346 €</i>